

Stellungnahmen zum Bebauungsplan

„Klostergarten“ in Laupheim

Aufstellungsbeschluss im Bau- und Umweltausschuss: 15.03.2021

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 27.11.2021

Auslegungsbeschluss im Bauausschuss: 04.04.2022

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschluss: 09.04.2022

Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Laupheim: 19.04.2022 bis 20.05.2022

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB), Anschreiben: 11.04.2022, Frist: 20.05.2022

Stand: 24.05.2023

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen stellen sich wie folgt dar:

Nr.	Verfasser/ Datum	Stellungnahme	Abwägung
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn 12.04.2022	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kein Abwägungsbedarf
2	Terranets bw GmbH Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart 12.04.2022	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kein Abwägungsbedarf
3	Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth 12.04.2022	Gegen den Bebauungsplan "Klostergarten" in Laupheim haben wir keine Einwände da unsere benachbarten Richtfunkstrecken ausreichend Sicherheitsabstand haben. Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung. Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein.	Kein Abwägungsbedarf

-
- | | | | |
|-------|--|---|-----------------------------|
| 4 | Amprion GmbH
Robert-Schuman-Str. 7
44263 Dortmund

13.04.2022 | Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. | Kein Abwägungsbedarf |
| <hr/> | | | |
| 5 | Gemeinde
Schemmerhofen
Hauptstraße 25
88433 Schemmerhofen

14.04.2022 | Vielen Dank für Ihre Beteiligung am Verfahren „Bebauungsplan Klostergarten“.

Seitens der Gemeinde Schemmerhofen gibt es keine Bedenken/Anmerkungen zum Verfahren. Ich wünsche Ihnen bei der weiteren Planaufstellung viel Erfolg. | Kein Abwägungsbedarf |
| <hr/> | | | |
| 6 | Ericsson Services
GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf

14.04.2022 | Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson- Netzes gilt.

Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. | Kein Abwägungsbedarf |
-

-
- 7 Netze-Gesellschaft Südwest mbH
Brunnenbergstraße 27
89597 Munderkingen

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege (Albert-Magg-Straße und teilweise Ulmer Straße), sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie bei Bedarf über folgende Adresse: planauskunft@netze-suedwest.de.

Kein Abwägungsbedarf

19.04.2022

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TOW, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkingen, Tel.: 07393-958-115, E-Mail: OS_ZAV_Einsatzplaner@netze-suedwest.de rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt auch für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine letztendliche Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender

Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

8 RP Stuttgart
Landesamt für
Denkmalpflege
Günterstalstraße 67
79100 Freiburg i. Br.

20.04.2022

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten Sie dennoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf

Kein Abwägungsbedarf

Wird berücksichtigt

Der bereits vorhandene Hinweis unter Ziff. 2.4 wurde entsprechend geändert.

des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

<p>9 Stadt Laupheim Straßenverkehrs- behörde Marktplatz 1 88471 Laupheim 21.04.2022</p>	<p>Aus Sicht der Verkehrsbehörde wäre ein Anschluss an die Ulmer Straße, L 265 wünschenswert. Zum einen hat es sich gezeigt, dass eine "Sackgassenregelung" bei Bau- oder Unterhaltungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum bezüglich einer Andienung erhebliche Nachteile mit sich bringt, zum anderen liegt der betroffene Streckenabschnitt innerorts, da die Autohäuser auf der westlichen Seite der Landesstraße bereits über diese erschlossen sind.</p> <p>Eine Erschließung auf der östlichen Seite würde den Innerortscharakter unterstreichen und hätte sicher positiven Einfluss auf die gefahrenen Geschwindigkeiten bzw. das Fahrverhalten – insbesondere der stadtauswärts Fahrenden.</p> <p>Der Verkehrsbehörde ist bewusst, dass der dort verlaufende Geh-/ Radweg entlang der Landesstraße bei einer Erschließung entsprechend berücksichtigt werden muss.</p>	<p>Wird berücksichtigt Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst.</p>
<p>10 Stadt Laupheim Untere Baurechtsbehörde Marktplatz 1 88471 Laupheim</p>	<p>Grundsätzlich werden keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Folgende Anmerkungen werden gemacht: 1. Dient der vorgesehene Lebensmittelmarkt der Versorgung des Gebietes nach § 4, Abs. 2 Nr. 2 BauNVO – andernfalls müsste die</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen Der Lebensmittelmarkt würde wahrscheinlich über die Versorgung des Gebietes hinausreichen, weshalb er dann</p>

22.04.2022	baurechtliche Genehmigung im Rahmen einer Ausnahme nach § 4, Abs. 3, Nr.2 BauNVO erfolgen.	als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauGB zu sehen wäre. Konkret beurteilt werden kann dies allerdings erst, wenn der konkrete Bauantrag vorliegt.
	2. Bezüglich des Hinweises in Ziffer 3.1.1 lässt sich folgern, dass bei der Installation von Solar- oder PV-Anlagen ausnahmsweise auf eine Begrünung von Flachdächern verzichtet werden kann. Eine „entweder/oder“- Situation kann jedoch umgangen werden. Die zeitgleiche Begrünung und PV-Nutzung sind möglich. Es wird auf das diesbezügliche Hinweisblatt des Umweltministeriums BW hingewiesen: https://www.photovoltatik-bw.de/pv-netzwerk/pv-themen/pv-gruendach/	Wird berücksichtigt Die Ausnahmeregelung wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Nun ist die Schaffung einer Dachbegrünung zwingend festgesetzt. Die Pflicht zur Installation von Solar- oder PV-Anlagen ergibt sich aus den landesgesetzlichen Regelungen und wird daher nicht explizit in den Bebauungsplan aufgenommen.
11	PLEdoc GmbH Gladbecker Str. 404 45326 Essen	Kein Abwägungsbedarf
20.04.2022	Wir beziehen uns auf Ihre o. g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: <ul style="list-style-type: none">• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen• Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)	

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

12	Regionalverband Donau-Iller Schwambergerstr. 35 89073 Ulm	Regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.	Kein Abwägungsbedarf
	26.04.2022		

13	Stadt Ehingen Marktplatz 1 89584 Ehingen	Seitens der Stadt Ehingen (Donau) eine Einwände oder Bedenken.	Kein Abwägungsbedarf
	29.04.2022		

14	Polizeipräsidium Ulm Münsterplatz 47 89073 Ulm	Aufgrund der Aktenlage kann ich zum jetzigen Zeitpunkt lediglich die grundsätzliche Aussage treffen, dass zwei Erschließungsmöglichkeiten für das überplante Gebiet nach hiesiger Sicht zwingend erforderlich sind.	Wird berücksichtigt
	02.05.2022	Dies insbesondere wegen des überdurchschnittlichen Andienungs- und Besucherverkehrs, den die div. Pflegeeinrichtungen und Wohnanlagen mit sich bringen werden.	Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst.

Bei der Erschließung nur über die Albert-Magg-Straße werden darüber hinaus Probleme für die schnelle und ungehinderte Anfahrt von Rettungsdienst und Feuerwehr gesehen. Bei einer Sperrung der Zufahrt im Bereich der Albert-Magg-Straße wäre der gesamte nördliche Bereich des „Klostergarten“ verkehrlich abgeschnitten.

15 Netze BW GmbH
Adolf-Pirrung-Straße 7
88400 Biberach

09.05.2022

Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Kabel wie im Planausschnitt zu sehen ist. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.

Kein Abwägungsbedarf

Vor der Erfassung der auszuschreibenden Leistungen für die Erschließungsarbeiten bitten wir Sie um ein Koordinationsgespräch, damit die Leistungsgrößen (für Telekom, Straßenbeleuchtung, BVA und Strom) abgestimmt werden, um weitere Synergiepotentiale bei einer gemeinsamen Ausschreibung und Auftragsvergabe zu erzielen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen.

Wir möchten Sie bitten, den Investor darauf hin zu weisen, dass sie sich möglichst frühzeitig, zur Planung seiner Versorgung mit elektrischer Energie, mit uns in Verbindung setzt.

Da die genannte Versorgung völlig unklar ist, können wir momentan auch nicht sagen, ob wir eine neue Umspannstation erstellen oder diese vom Investor selbst erfolgt.

-
- | | | | |
|----|--|--|-----------------------------|
| 16 | RP Freiburg
Forstdirektion
Bertoldstraße 43
79098 Freiburg i. Br.

11.05.2022 | Der Bauausschuss von Laupheim hat in seiner Sitzung am 04.04.2022 dem Bebauungsplanentwurf „Klostergarten“ mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt. Ferner wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ulmer Straße und nördlich der Albert-Magg-Straße. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern, ein Pflegeheim und eine Tagespflegeeinrichtung geschaffen werden.

Die höhere Forstbehörde dankt für die Beteiligung im Verfahren und nimmt zu den vorgelegten Plänen und Unterlagen wie folgt Stellung.

<u>Stellungnahme:</u>
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt kein Wald. Der im Osten an das Plangebiet angrenzende Gehölzbestand ist Teil eines Parks und kein Wald im Sinne forstgesetzlicher Regelungen.

Forstfachliche und forstrechtliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. | Kein Abwägungsbedarf |
|----|--|--|-----------------------------|
-
- | | | | |
|----|--|--|-----------------------------|
| 17 | Deutsche Telekom
Technik GmbH
Adolf-Kolping-Str. 2-4
78166 Donaueschingen | Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: | Kein Abwägungsbedarf |
|----|--|--|-----------------------------|
-

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.

Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaugbiet.

18	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br. 13.05.2022	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p>	
		<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p>	Kein Abwägungsbedarf
		<p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p>	Kein Abwägungsbedarf
		<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Illmensee-Schottern und Mindel-Deckenschottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p>	<p>Wird berücksichtigt Der Hinweis wurde unter Ziff. 2.3 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Kein Abwägungsbedarf

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Kein Abwägungsbedarf

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Kein Abwägungsbedarf

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Kein Abwägungsbedarf

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Kein Abwägungsbedarf

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am

LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

19	Stadt Laupheim Amt für Brand- & Bevölkerungsschutz Bahnhofstraße 22 88471 Laupheim	Zu dem Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die Abstimmung der weiteren brandschutztechnischen Fragen erfolgt in den Baugenehmigungsverfahren.	Kein Abwägungsbedarf
	16.05.2022		

20	Handwerkskammer Ulm Olgastraße 72 89073 Ulm	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Kein Abwägungsbedarf
	18.05.2022		

21	RP Tübingen Konrad-Adenauer- Straße 20 72072 Tübingen	Belange des Straßenwesens 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.	
	20.05.2022	Art der Vorgabe Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für	

Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Innerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen gemäß § 22 StrG BW einheitlich 10 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der nächstgelegenen befestigten Fahrbahn.

Straßenanschluss

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhöhen und um Knotenpunkte rechtzeitig erkennbar und übersichtlich zu gestalten, sind an einmündenden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. Außerdem sind im Interesse der Verkehrssicherheit überall dort wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren.

Rechtsgrundlage

Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) § 22 Abs. 1 und 2

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

So wie in § 22 Abs. 1 StrG BW in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.

Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

Ausbauabsichten der L 265 bestehen derzeit nicht.

Kein Abwägungsbedarf

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.

3.1 Stellungnahme Referat 42 – Steuerung und Baufinanzen

Zum Entwurf:

Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone

Gegen die entlang der L 265 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Entwurf vom 17.03.2022 eingetragenen Baugrenzen bestehen keine Bedenken.

Kein Abwägungsbedarf

Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG BW keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, d. h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).

Fahrwege und offene Stellplätze können in diesem Bereich ausnahmsweise zugelassen werden, wenn mit diesen, zur Sicherung der bestehenden Grünzäsur als Sichtschutz, ein Mindestabstand von 4 m zum Rand des bestehenden Geh- und Radweges eingehalten wird. Dieser ist im Bebauungsplan darzustellen.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Dieser von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksstreifen ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen und im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen. Eine nachrichtliche Darstellung bzw. die Erläuterung unter Hinweise ist nicht ausreichend.

Wird berücksichtigt

Im zeichnerischen Teil wird gem. Planzeichen 15.8. der Planzeichenverordnung eine 20 m breite Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind – gemessen ab der bestehenden äußeren Fahrbahnkante – festgesetzt. Ergänzende Festsetzungen werden unter Ziff. 1.6.1 des textlichen Teils getroffen. Dort wird auch der Genehmigungsvorbehalt nochmal aufgeführt. Ebenfalls wird die vorgeschlagene Ausnahme für Fahrwege und offene Stellplätze dort verankert und hierfür eine Bemaßungslinie in den zeichnerischen Teil eingefügt. Der Geh- und Radweg wird außerdem nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Werbeanlagen Allgemein

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen.

Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 40 m an Bundes- und Landesstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 22 Abs. 6 StrG BW, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-4 ausschließt sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein.

In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen.

Die Stadt wird gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können.

Außerdem wird gebeten, einen Hinweis aufzunehmen, wonach Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

Wird berücksichtigt

Die Festsetzung unter Ziff. 3.2 des Bebauungsplans wurde entsprechend ergänzt.

Wird berücksichtigt

Ein Hinweis ist keine Festsetzung und entwickelt daher keine verbindliche Außenwirkung. Der Hinweis ist außerdem redundant, da – wie weiter oben beschrieben – eine von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt wurde, in der keinerlei bauliche Anlagen zulässig sind.

Wird berücksichtigt

Ein entsprechender Hinweis wurde unter Ziff. 2.4 des Bebauungsplans aufgenommen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Außerdem ist aufzunehmen, dass Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 265 und den künftigen Gebäuden nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig ist und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen darf. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.

Zufahrten

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der L 265 werden nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan entlang der L 265 durch das entsprechende Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) darzustellen.

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes darf über die Albert-Magg-Straße an die L 265 erfolgen. Für die im Entwurf dargestellten neue Erschließungsstraße an die L 265 werden die straßenrechtlichen Bedenken dann zurückgestellt, wenn der neue Anschluss entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) mit einem Linksabbiegestreifen verkehrsgerecht ausgebildet wird.

Bei der Anlage der Linksabbiegespur zum Klosterareal ist darauf zu achten, dass eine für den Radverkehr ausreichend breite Überquerungshilfe in gegenüberliegender Sperrfläche vom östlich verlaufenden Radweg zur Leonhardstraße vorgesehen wird.

Wird berücksichtigt

Die Festsetzung unter Ziff. 3.2 der örtlichen Bauvorschriften wurde entsprechend ergänzt.

Wird berücksichtigt

Die Festsetzung unter Ziff. 3.2 der örtlichen Bauvorschriften wurde entsprechend ergänzt.

Wird berücksichtigt

Im zeichnerischen Teil wird gem. Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Wird berücksichtigt

Der neue Anschluss wird entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) mit einem Linksabbiegestreifen verkehrsgerecht geplant und die notwendigen Flächen werden als Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Die Querungshilfe zur Leonhardstraße wird ebenfalls vorgesehen. Die konkrete Ausbauplanung wird mit dem Regierungspräsidium abgestimmt und anschließend zur Genehmigung vorgelegt.

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan stellt lediglich die grundsätzliche straßenrechtliche Zustimmung zu baulichen Änderungen der Landesstraße dar. Die verkehrstechnische und straßenbauliche Genehmigung ist davon unabhängig und muss beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 47.2 - Straßenbau Mitte, vor Baubeginn eingeholt werden. Die Stadt beauftragt hierfür ein in der Straßenplanung erfahrenes Ingenieurbüro mit der Erstellung der RE-Unterlagen und reicht diese zur Genehmigung ein.

Zur Erlangung des Baurechts wird empfohlen, den Linksabbiegestreifen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Wird berücksichtigt

Der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst.

Die Stadt muss die Mehrkosten für die Unterhaltung und Erneuerung der neu hinzukommenden befestigten Flächen des Linksabbiegestreifens einschließlich aller zusätzlichen Entwässerungseinrichtungen auf der Landesstraße durch Zahlung eines einmaligen Betrages an das Land ablösen.

In einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Stadt und der Straßenbauverwaltung werden alle Details bezüglich Kostenträger, Unterhaltung usw. geregelt. Die Vereinbarung ist grundsätzliche Voraussetzung und muss vor Baubeginn der Bauarbeiten von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sein.

Sichtfelder

An der Einmündung in die L 259 sind Sichtfelder nach RAS 2006 festzulegen. Sie sind in den Bebauungsplan aufzunehmen, dort mit dem Planzeichen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen, in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen und, soweit noch nicht geschehen, in den Geltungsbereich des BBP einzubeziehen.

Wird berücksichtigt

Im zeichnerischen Teil werden gem. Planzeichen 15.8. der Planzeichenverordnung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind für die Sichtfelder festgesetzt. Ergänzende Festsetzungen werden unter Ziff. 1.6.2 des Bebauungsplans getroffen.

Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Die textlichen Festsetzungen sowie die Zeichenerklärung des Bebauungsplanes sind gegebenenfalls entsprechend zu ergänzen.

Rad- und Gehwege

Aus verkehrstechnischer Sicht sollte nicht nur der Anschluss zum Klosterareal allein, sondern der gesamte ca. 760 m lange Streckenzug zwischen der L 259 (Ehinger Straße) und der K 7519 (Nordwestumfahrung) hinsichtlich der Fuß- und Radführung samt Umbau der beiden Bushaltestellen zu barrierefreien Haltestellen mit Gehwegzuführung mit betrachtet werden.

Wird berücksichtigt

Im Zuge der Planung der Linksabbiegespur werden die Geh- und Radwege, die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie etwaige Querungshilfen ebenfalls untersucht und ggf. in die Ausführungsplanung mit einbezogen.

Hinweise:

Kosten für Immissionsschutz

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Kein Abwägungsbedarf

Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich des Straßenkörpers der Landesstraße dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Landesstraße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Biberach vorgenommen werden.

Kein Abwägungsbedarf

Überarbeitung des Bebauungsplanes

Die Stadt wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Wird berücksichtigt

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wird im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nach § 4 (2) BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.

Landratsamt Biberach
Rollinstraße 9
88400 Biberach

17.05.2022

I. Amt für Bauen und Naturschutz

Baurecht

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen ist zu beachten.

Der Flächennutzungsplan weist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klostergarten“ aktuell eine Sonderbaufläche (SO) aus. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Wurde berücksichtigt

Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung unter Ziff. 4.2.2 vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die einzelnen Festsetzungen und einzelnen örtlichen Bauvorschriften ausreichend bestimmt, begründet sowie praktikabel sein müssen. Ohne ausreichende Bestimmtheit und entsprechende Begründung lassen sich die Vorgaben ggfs. im Einzelfall

nicht umsetzen und es muss an deren Rechtssicherheit gezweifelt werden. Ggfs. sind die Vorgaben durch Skizzen zu ergänzen.

Die Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und die Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO sind je als eigenständige Satzung mit eigenem Beschluss des Gemeinderates zu beschließen.

Die Verfahrensvermerke sind auch auf den Planunterlagen anzubringen. Ein Ausfertigungsvermerk ist auch auf den Satzungsschriftstücken anzubringen. Es ist zu beachten, dass der Ausfertigungsvermerk bei anzeigepflichtigen Bebauungsplänen nach Satzungsbeschluss und vor der Bekanntmachung und bei genehmigungspflichtigen nach Satzungsbeschluss und Genehmigung und vor Bekanntmachung erfolgen muss.

Ausdrücklich wird auf die aktuelle Fassung des BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie den Mustereinführungserlass (BauGBÄndG2021) vom 14./30. September 2021 hingewiesen.

Nach § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Es wird auf die entsprechenden Rechtsfolgen gem. §§ 214, 215 BauGB hingewiesen (beachtlicher Fehler). Zudem soll gem. § 10a Abs. 2 BauGB der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

Wird berücksichtigt

Die Fassungen der Rechtsgrundlagen werden vor jedem Verfahrensschritt geprüft und aktualisiert – so auch in diesem Fall.

Hinsichtlich der erforderlichen Einstellung in das Internet und das zentrale Internetportal des Landes wird auf das Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 22.11.2018 hingewiesen.

Naturschutz

Nachfolgend die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach (UNB) zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bebauungsplan.

Eingriffsregelung:

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 f. BNatSchG nicht anzuwenden und die Prüfinhalte der unteren Naturschutzbehörde beschränken sich auf die Belange des Baum-, Biotop-, Gebiets- und besonderen Artenschutzes.

Kein Abwägungsbedarf

Besonderer Artenschutz:

Um die artenschutzrechtliche Zulässigkeit für einen bereits erfolgten Abbruch eines Teilgebäudes innerhalb des Geltungsbereichs herzustellen, wurde vom Büro Sieber Consult GmbH in Abstimmung mit der UNB ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht mit Datum vom 25.10.2021 angefertigt. Auf dessen Grundlage konnte – unter Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen - der Abbruch durchgeführt werden. Des Weiteren wurden zwischen 27.05.2021 und 02.09.2021 bereits Erfassungen für die Artengruppe Fledermäuse sowie eine Gebäude- und eine Baumuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Kurzbericht eingingen.

Die Termine und Vorgehensweise der Fledermauskartierungen entsprechen den fachlichen Standards. Eine Untersuchung des

restlichen Gebäudebestands des Klosters auf Nachweise von Fledermäuse wird noch in 2022 durchgeführt.

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit der Auftragsvergabe im Jahr 2021 wurden lediglich Relevanzbegehungen für die weiteren, potentiell betroffenen Artengruppen der Vögel und Reptilien durchgeführt. Umfassende Untersuchungen dieser beiden Artengruppen finden nach Rücksprache mit dem Büro Sieber Consult GmbH aktuell statt.

Eine abschließende artenschutzrechtliche Einschätzung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann daher noch nicht abgegeben werden. Diese ist abhängig von den Erfassungsergebnissen, der artenschutzrechtlichen Einschätzung des Fachbüros sowie den ggf. notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ersatz- und CEF-Maßnahmen. Die Maßnahmen für den Artenschutz sind als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Eine möglichst extensive und insektenfreundliche Dachbegrünung wird seitens der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Der Vollständigkeit halber weisen wir daraufhin, dass ab 1. Mai 2022 eine PV-Pflicht für alle neuen Wohngebäude in Baden-Württemberg gilt. Eine Kombinutzung mit einer Dachbegrünung ist möglich und anzustreben, nähere Informationen hierzu können z. B. beim Bundesverband GebäudeGrün e. V. eingeholt werden. Je nach künftiger Ausgestaltung der Fassaden sind ggf. wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas vorzusehen (siehe bspw. „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom 19.02.2021).

Geschützte Biotope, Schutzgebiete:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Streuobstbestand im Nordwesten des Geltungsbereichs wie von der UNB bereits geäußert unter den

Wird berücksichtigt

Dem Bebauungsplan liegt nun ein artenschutzrechtliches Gutachten in der Fassung vom 15.09.2022 bei. Die Inhalte haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Wird berücksichtigt

Die Ausnahmeregelung wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Nun ist die Schaffung einer Dachbegrünung zwingend festgesetzt. Die Pflicht zur Installation von Solar- oder PV-Anlagen ergibt sich aus den landesgesetzlichen Regelungen und wird daher nicht explizit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kein Abwägungsbedarf

gesetzlichen Biotopschutz nach § 33a NatSchG fällt. Der Streuobstbestand im Südosten des Geltungsbereichs unterliegt nicht dem gesetzlichen Biotopschutz. Nach § 33a NatSchG sind geschützte Streuobstbestände zu erhalten. Eine Genehmigung zur Umwandlung des Streuobstbestandes ist zu untersagen, wenn die Erhaltung im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und wenn der Bestand für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist. Dem Bestand kann sowohl eine hohe Bedeutung für das Ortsbild respektive ein hoher Erholungswert für die Anwohner sowie gemäß dem artenschutzrechtlichen Kurzbeitrag des Büros Sieber Consult GmbH eine Relevanz als Jagdhabitat für die anwesenden Fledermauspopulationen konstatiert werden. Die Bedeutung für weitere Artengruppen kann erst nach Abschluss der diesjährigen Erfassungen bewertet werden. Seitens der Stadt ist daher zu prüfen, ob die Baugrenzen der Gebäude sowie die Straßenverkehrs- und Parkflächen so umsituiert werden können, dass ein Erhalt des Streuobstbestandes möglich ist. Es ist daher eine Alternativenprüfung vorzulegen, in welcher der Erhalt des Streuobstbestands in Bezug auf die o. g. Sachverhalte behandelt wird.

Weitere Schutzgebiete sind in dem von der Planung betroffenen Bereich nicht vorhanden.

Baumschutz, Grünordnung:

In den Anhörungsunterlagen liegt ein Baumbestandsplan vom 17.03.2022 bei. Dieser behandelt jedoch nur den ersten Bauabschnitt im Südwesten des Geltungsbereichs (Kloster-Gebäudekomplex), aber nicht die weiteren Baufelder, in denen eine Wohnbebauung erfolgen soll sowie die Verkehrsflächen. Im Plan werden Bäume, die sich innerhalb von Baufelder und auf geplanten Verkehrsflächen befinden, noch als „voraussichtlich zu erhalten“ dargestellt. Dies erscheint umsetzungstechnisch nicht realisierbar. Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens sind alle relevanten Aspekte und Inhalte vollständig zu

Der Stadt Laupheim wurde am 30.01.2023 von der Unteren Naturschutzbehörde telefonisch mitgeteilt, dass es sich doch nicht um einen geschützten Streuobstbestand i. S. d. § 33a NatSchG handelt. Die Belange des Artenschutzes sind über das artenschutzrechtliche Gutachten bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Ggf. fallen Bäume unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung und müssen dementsprechend ausgeglichen werden.

Kein Abwägungsbedarf

Wird berücksichtigt

Die Bäume, die nicht in Baufenstern oder in den Verkehrsflächen liegen, wurden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich mit einem Pflanzersymbol belegt. Bei Abgang der Bäume ist eine entsprechende Nachpflanzung vorzusehen. Hierfür findet sich eine Pflanzliste unter Ziff. 2.1 des Bebauungsplans. Die Belange des Artenschutzes sind über das artenschutzrechtliche Gutachten bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Ggf.

thematizieren, daher auch die gesamte geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs (in Abstimmung mit einer möglichen Umplanung zugunsten des Biotopschutzes, s.o.). Der Baumbestandsplan sollte unseres Erachtens dahingehend vervollständigt und spätestens im Zuge der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt werden. Es sind sowohl im ersten Bauabschnitt als auch in den folgenden Bauabschnitten Bäume betroffen, die der Baumschutzverordnung der Stadt Laupheim unterliegen und für die ein angemessener Ersatz geschaffen werden muss. Zur qualitativ zufriedenstellenden Bewertung der naturschutzfachlichen Belange sollten die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten erhaltenswerten Habitatbäume mit einer entsprechenden Signatur in den Baumbestandsplan übernommen werden.

Die für die zu erhaltenden Bäume notwendigen Baumschutzmaßnahmen (vgl. Kap. 7.2 des artenschutzrechtlichen Kurzbeitrags vom 25.10.2021) sollten als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

II. Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz

Die Gewerbeaufsicht führt keine eigenen Planungen durch, die die Bauleitplanung berühren könnten.

Im Bebauungsplan ist im Bereich des Sondergebiets die Kapelle dargestellt. Auf Grund des geringen Abstands und der näher an den Emissionsort rückenden Wohnbebauung ist bei regulärem Glockenbetrieb zur lautesten Nachstunde vor Ort mit einer Immissionsrichtwertüberschreitung zu rechnen (ausgenommen sakrales Glockengeläut). Den Antragsunterlagen sind zum Betrieb der Glocke bzw. zur Behandlung der Thematik keine Informationen zu entnehmen. Hier wäre im Falle des regulären Betriebs von Kirchenglocken eine gutachterliche Aufarbeitung der Lärmthematik

fallen Bäume unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung und müssen dementsprechend ausgeglichen werden.

Wird berücksichtigt

Die Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten haben unter Ziff. 1.9.1 Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Kein Abwägungsbedarf

Kein Abwägungsbedarf

Die Glocke der Kapelle wird um 12:00 Uhr und um 17:15 Uhr zum Gebet geläutet, sodass es sich zum einen um sakrales Glockengeläut handelt und zum anderen kein Betrieb in den Nachtstunden stattfindet. Von einer gutachterlichen Untersuchung wird daher abgesehen.

angebracht um Beschwerden vorbeugen zu können und um einen rechtsicheren Verlauf des Verfahrens zu garantieren.

III. Wasserwirtschaftsamt

Wasserversorgung

Es bestehen keine Einwendungen.

Kein Abwägungsbedarf

Abwasser

Bezüglich Entwässerung wird keinerlei Aussage gemacht. Eine Stellungnahme ist nicht möglich.

Altlasten/Bodenschutz

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

Kein Abwägungsbedarf

Es bestehen keine Einwendungen. Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:

- Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes im Hinblick auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.
- Für das anfallende Boden- und Abbruchmaterial ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).
- Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die Bodeneingriffe entsprechend dem Leitfaden Heft 23, LUBW (<http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/74536/>) zu bewerten.
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Wird zur Kenntnis genommen

Wird zur Kenntnis genommen

Kein Abwägungsbedarf

Es findet keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung statt.

Wird zur Kenntnis genommen

Fließgewässer

Es bestehen keine Einwendungen.

Kein Abwägungsbedarf

Industrie und Gewerbe

Es bestehen keine Einwendungen.

Kein Abwägungsbedarf

IV. Forstamt

Waldinanspruchnahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG in Anspruch genommen.

Kein Abwägungsbedarf

Waldabstand

Maßgebliche Bestimmung für das Bauen in Waldnähe ist § 4 Abs. 3 Landesbauordnung. Danach müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude (auch ohne Feuerstätten) von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden im Sinne des § 2 LWaldG 30 Meter entfernt sein. Die Vorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse einer Gefahrenvermeidung, sowohl für den Wald (z.B. durch Brandüberschlag), als auch für Gebäude bzw. bauliche Anlagen und die sich dort aufhaltenden Menschen. Das Risiko umstürzender Bäume ist hoch und nimmt aufgrund der Klimaänderungen im Zuge der globalen Erwärmung durch Schneebruch, Dürre, Brände, Stürme, Starkregen sowie Schädlingen zu. Sie dient darüber hinaus auch der Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung.

In der vorliegenden Planung befindet sich im geforderten Abstandsbereich kein Wald.

Kein Abwägungsbedarf

Der Baumbestand auf dem angrenzenden Flst. 1992 wird nicht als Wald im Sinne des §2 LWaldG angesehen, sondern als Park mit einer Nutzung als Sport- Freizeit- und Grünfläche.

Waldfunktionen- & Waldbiotopkartierung (als Hinweis)

Waldschutzgebiete und Waldbiotope liegen weder innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, noch in einem Abstandsbereich von 30 Meter.

Forstfachliche und forstrechtliche Belange sind daher von der Planung nicht betroffen und es bestehen von Seiten der unteren Forstbehörde keine Bedenken.

Kein Abwägungsbedarf

V. Straßenamt

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Laupheim in Richtung Achstetten an der Landesstraße L 265.

Für die Bereiche an Landesstraßen ist das Regierungspräsidium Tübingen zuständig. Die Belange des Straßenamtes sind deshalb nicht betroffen.

Kein Abwägungsbedarf

VI. Verkehrsamt –Straßenverkehrsbehörde

Für das Plangebiet liegt die verkehrsrechtliche Zuständigkeit bei der Stadt Laupheim.

Kein Abwägungsbedarf

VII. Flurneuordnungsamt

Es sind keine laufenden Verfahren nach dem FlurbG betroffen. Es werden daher keine Auflagen vorgebracht.

Kein Abwägungsbedarf

VIII. Amt für Brand- und Katastrophenschutz

Es sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Weitere Anforderungen

Wurde berücksichtigt

Der Bebauungsplan enthält bereits unter Ziff. 2.7 einen entsprechenden Hinweis.

an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwVFeuerwehrlflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

- Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal ca. 150 m voneinander betragen.
- Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.
- Notwendige Unterflurhydranten für die Feuerwehr sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.
- Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.
- Das Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz der Stadt Laupheim ist zuständigkeithalber zu hören.

IX. Kreisgesundheitsamt

Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes über eine zentrale Versorgung ist sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen. Vor Inbetriebnahme der Hauptversorgungsleitungen sind diese entsprechend den Vorgaben des Kreisgesundheitsamtes mikrobiologisch zu überprüfen.

Kein Abwägungsbedarf

Eine hygienisch ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch rechtzeitige Anbindung an die bestehende Kanalisation sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Abwasseranlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Nr.	Verfasser/ Datum	Stellungnahme	Abwägung
1	Öffentlichkeit 1 01.05.2022	<p>Zum Bebauungsplan „Klostergarten“ haben wir Einwände, Bedenken und Vorschläge. Diese führen wir in dieser Stellungnahme nachfolgend auf.</p> <p>Wir sehen die Notwendigkeit von neuen Senioren- und Pflegeeinrichtungen ein. Wohnraumverdichtungen bzw.-erweiterungen stehen wir aufgeschlossen gegenüber. Aber sind diese Dimensionen und Auswirkungen im „Klostergarten“ wirklich erforderlich?</p> <p>Die 90 geplanten Wohneinheiten auf ein Wohngebiet wie z.B. Ringelhausen 3 umgerechnet, nähmen als Einfamilienhäuser dort 2/3 des Wohnquartiers ein.</p> <p>Grundsätzlich sehen wir den „Klostergarten“ als EIN AREAL an. Beeinträchtigungen und Belastungen, die wir explizit noch ausführen werden, bewerten wir somit im Gesamten. Diese werden nicht dadurch minimiert, dass sie - laienhaft ausgedrückt - als Bauabschnitte, Unterbauabschnitte etc. definiert werden, um den Anwohnern den Anschein des Normalen und Zumutbaren aufzuzeigen.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf</p> <p>§ 1a Abs. 2 BauGB formuliert genau aus diesem Grund den zentralen Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Eine bauliche Entwicklung mit Einfamilienhäusern hat einen extrem hohen Flächenverbrauch in der freien Landschaft zur Folge. Flächen sind ein endliches Gut, weshalb die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung wichtige Aspekte der Innenentwicklung sind.</p> <p>Kein Abwägungsbedarf</p> <p>Der Bebauungsplan definiert das gesamte Plangebiet als ein Areal. Daher ist hier kein Widerspruch zu erkennen. Die einzelnen Nutzungen werden in Bauabschnitten entwickelt, ähnlich wie es bei Wohngebieten im Außenbereich auch getan wird.</p>

Bis zu einer im Bebauungsplan vorgeschlagenen Gesamtbebauung des „Klostergartens“ vergehen mindestens 6-8 Jahre. Die aktuelle Situation in der Baubranche macht prognostisch einen Bauzeitraum von mehr als 8 Jahren wahrscheinlich. Dies bedeutet für die Angrenzer und für die Anwohner der Albert- Magg-Straße und den Bürgern im Wohnquartier „Judenäcker“ eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität durch Baustellen, Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz. In dem vorliegenden Bebauungsplan wird auf die Baustellen-Gesamtsituation nicht eingegangen. Ebenso wenig auf Baustellenzufahrten und mögliche Alternativen und/oder Behelfszufahrten. Die bestehende und die zukünftige Baustellenzufahrt zum „Klostergarten“ ist grundsätzlich über die Albert-Magg-Straße.

Anfang 2022 wurde mit umfangreichen Bauarbeiten im „Klostergarten“ begonnen. Die Anzahl der täglichen LKW-Fahrten aufgrund Abrissarbeiten, Baugrunderschließung etc. erfolgt im 10 Min. Takt. Die Fahrten aus dem unbefestigten Bauareal über die Albert-Magg-Straße bringt eine erhebliche Lärm- und Staubbelastung mit sich.

Anlieferungen von Großgeräten, Baumaschinen und Bauteilen mittels LKW-Aufliegern führen dazu, dass die Albert-Magg-Straße immer wieder versperrt wird. Verschärfend kommt dazu, dass durch die Sperrung der Kapellenstraße die Ellerbachstraße und die Adolf-Gröber-Straße als Ausweich- und Umgehungsstraßen genutzt werden. Eine wesentliche Erhöhung der Gefahrensituationen in den betroffenen Kreuzungsbereichen ist festzustellen. Verschärfend kommt hinzu, dass es im Baustellenbereich und in der Albert-Magg-Straße für die Andienung mit Großraumfahrzeugen keine Wendemöglichkeit gibt. Diese Fahrzeuge sind gezwungen, rückwärts aus der Albert-Magg-Straße auf die Ulmer Straße auszufahren. Ferner ist festzustellen, dass die Großfahrzeuge beim Ein- und Ausfahren aus dem Baustellenbereich aufgrund der Straßenbreite der Albert-Magg-Straße die dortigen

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan hat nicht die Aufgabe den Bauablauf zu regeln, da es hierfür ein kein Instrumentarium nach dem Baugesetzbuch gibt. Es fehlt also eine Rechtsgrundlage dies auf Ebene des Bebauungsplans umzusetzen.

Die Erschließung eines Plangebiets ist dennoch ein sehr wichtiges und zentrales Element der verbindlichen Bauleitplanung. Über die Albert-Magg-Straße und über die geplante Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet ist eine ausreichende Erschließung des künftigen Wohngebiets zu erwarten.

Kein Abwägungsbedarf

Kein Abwägungsbedarf

Gehwege befahren. Schäden an den Randsteinen sind heute schon festzustellen.

Der Weg zur Kita im Gregorianum führt viele Eltern und Kinder über die Albert-Magg-Straße. In der Albert-Magg-Straße befindet sich ein Zugang zu dieser Kita. Die beschriebene Verkehrssituation, Umleitung, Baustellenverkehr, Rückwärtsfahrten und Fahrten über Gehwege erhöht auch die Gefahrenlage für diesen Personenkreis. Wir müssen nicht betonen, dass mit den geschilderten Verkehrsbelastungen auch eine erhöhte Lärmbelastung vorliegt!

Kein Abwägungsbedarf

Die geschilderten Belastungen und Gefahrenlagen werden für die nächsten 8 Jahre existent sein!

Kein Abwägungsbedarf

Die Verkehrssituation wird sich unserer Ansicht nach mit Fertigstellung einzelner Bauabschnitte nicht verbessern, sondern weiter verschlechtern.

Kein Abwägungsbedarf

Mit Fertigstellung des Rohbaus Pflegeheim werden Handwerker für den Innenausbau kommen. Gleichzeitig werden Baumaßnahmen für das neue Wohnheim und die Tagespflege fortgeführt. Mit Fertigstellung und Belegung des Pflegeheims werden die Abrissarbeiten des Klostergebäudes erfolgen. Abrissarbeiten, Neubauerstellung und Betrieb des Pflegeheims laufen gleichzeitig. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen (Investor IllerSenio) - Neubau einer Pflegeeinrichtung mit angegliederten Apartments, Neubau einer Wohnanlage für betreutes Wohnen, Neubau einer Tagespflegeeinrichtung- wird mit der Erstellung der 9 Wohneinheiten (Investor Fa. Schmid) begonnen.

Kein Abwägungsbedarf

Mit den Fertigstellungen, dem anschließenden laufenden Betrieb und den weiteren Bauabschnitten kommt es gegenüber heute zu einer Vielzahl von Baustellenfahrzeugen, Handwerkern, Beschäftigten, Bewohnern und Versorgern, welche gleichzeitig die Stellflächen im

Kein Abwägungsbedarf

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Klostergarten“ ist mit einer Verkehrszunahme im Bereich der Albert-Magg-Straße zu rechnen. Diese wurde

„Klostergarten“ -sofern diese schon existieren- und die Albert-Magg-Straße nutzen. Es ist zu befürchten, dass über einen längeren Zeitraum auf umliegende Straßenzüge und Stellflächen ausgewichen wird.

Dieses Szenario zeichnet sich nicht nur für die nächsten 3 Jahre, sondern eher für die nächsten 8 Jahre ab. Dies ist für uns Anwohner und Angrenzer nicht zumutbar!

Etwas Entlastung könnte die schon vorgeschlagene Zufahrt von der Ulmer Straße aus in das Baugebiet „Klostergarten“ bringen. Diese Zufahrt müsste jetzt dringend als Bauzufahrt für alle Bauabschnitte im Klosterareal, als auch für die spätere Nutzung erstellt werden.

Trotz dieser Zufahrt von der Ulmer Straße aus ist damit zu rechnen, dass während der Bauphase und einem laufenden Betrieb in den Tages- und Pflegeeinrichtungen, Handwerker und Beschäftigte auf die angrenzenden Straßenzüge ausweichen.

Und somit kommen wir zu einem weiteren Punkt unserer Stellungnahme.

Wir schlagen vor, neben den bisher durchgeführten Verkehrszählungen und Erfassungen ein Verkehrskonzept für das Wohnquartier „Judenäcker“ und „Klostergarten“ zu erstellen.

Im Gespräch mit vielen Anwohnern im Wohnquartier „Judenäcker“ wurde deutlich, dass ein solches Konzept mehrheitlich als notwendig erachtet wird und auch schon vorgeschlagen wurde. Deutlich wurde in

berechnet und liegt im Bereich einer regulären Wohnstraße / Sammelstraße und stellt damit keine unzumutbare Belastung dar.

Kein Abwägungsbedarf

Wird berücksichtigt

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst.

Kein Abwägungsbedarf

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Klostergarten“ ist mit einer Verkehrszunahme im Bereich der Albert-Magg-Straße zu rechnen. Diese wurde berechnet und liegt im Bereich einer regulären Wohnstraße / Sammelstraße und stellt damit keine unzumutbare Belastung dar.

Kein Abwägungsbedarf

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Klostergarten“ ist mit einer Verkehrszunahme im Bereich der Albert-Magg-Straße zu rechnen. Diese betrifft vornehmlich die Andienung des Pflegeheims. Alle anderen Bereiche des Plangebiets werden zukünftig über die Ulmer Straße erschlossen. Eine Durchfahrt durch das Plangebiet soll unterbunden werden, was gleichzeitig im Plangebiet zu einer deutlichen Verkehrsberuhigung führen wird.

diesen Gesprächen auch, dass der „Klostergarten“ nicht zur Durchfahrtsstraße werden darf.

Wir können dem Vorschlag, eine Zufahrt von der Ulmer Straße aus zu schaffen und den Durchgangsverkehr mittels eines Pollers zur Albert-Magg-Straße zu verhindern, unumwunden zustimmen.

Die „neue“ Zufahrt Ulmer Straße (einschließlich Baustellenzufahrt) könnte in der Planung und Ausführung auch die 100m stadtauswärts liegende Haltestelle des ÖPNV mitberücksichtigen. Momentan ist diese Haltestelle unbefestigt und für Ein- und Aussteigende eine Zumutung, insbesondere bei schlechtem Wetter.

Auch der an der neuen Zufahrt vorbeiführende Rad- und Gehweg könnte im Gesamtkonzept mit der Haltestelle sicherer gemacht werden.

Ein weiteres Anliegen für uns stellt die Flächenversiegelung dar.

Geplant ist, Regen- und Oberflächenwasser in eine Versickerung im Bereich der Parkanlage zwischen Ulmer Straße und neuem Pflegeheim zu leiten. Zusätzliches Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen aus dem Wohnquartier könnte dazu führen, dass Wohnhäuser im abschüssigen Bereich der Albert-Magg-Straße, wie z.B. unser Wohnhaus (Baujahr 1925) durch Druckwasser Schaden nimmt. Druckwasser bei uns im Kellerbereich ist seit Jahren festzustellen. Dieser Umstand sollte sich nicht durch Flächenversiegelungen verschlechtern. Klimaveränderungen wie z. B. Starkregen und ähnliche Faktoren kommen verschärfend hinzu und müssen mitberücksichtigt werden.

Noch eine Anmerkung zum Thema Lärm. Die Anwohner in der Albert-Magg-Straße sind heute schon erheblich durch den Straßenlärm belastet. Wie hoch diese Belastung ist, zeigt die Planung des

Ein Verkehrskonzept für die Zunahme von wenigen Kfz-Bewegungen pro Tag im Bereich der Albert-Magg-Straße steht nicht in Relation und kann daher nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Aussicht gestellt werden.

Wird berücksichtigt

Im Zuge der Planung und Herstellung der Linksabbiegespur werden auch die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, die Geh- und Radwege sowie die Querungsmöglichkeiten mitbetrachtet.

Kein Abwägungsbedarf

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder zu verrieseln (s. § 55 WHG). Dementsprechend sieht das Erschließungskonzept vor, das anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Bei stärkeren Regenereignissen gibt es einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation. Die Beseitigung von Niederschlagswasser hat schadlos zu erfolgen. Hierfür benötigt der Erschließungsträger die Genehmigung der zuständigen Behörden, die eben diese Belange prüfen.

Kein Abwägungsbedarf

Die Lärmaktionsplanung der Stadt Laupheim zeigt, dass die Gebäude an der Albert-Magg-Straße nicht übermäßig

Pflegeheims. Herr Rommel, IllerSenio, als „Ortsfremder“, hat die Lärmquellen Ulmer Straße und ARAL-Tankstelle bei einer Ortsbegehung als derart laut empfunden, dass er für das neue Altenpflegeheim den Bau einer Lärmschutzwand und Lärmschutzfenster eingeplant hat.

vom Straßenverkehrslärm betroffen sind bzw. die einschlägigen Lärmwerte eingehalten werden. Die Lärmschutzfenster und -wände werden vorbeugend und nicht auf Grundlage von überschrittenen Lärmwerten vorgesehen.

Unsere Einwendungen vom 15.06.2021 und unseren Widerspruch vom 22.2.2022 fügen wir bei und machen sie zum Gegenstand dieser Stellungnahme.

Nachbarliche Einwendungen vom 15.06.2021 zum Bauvorhaben Pflegeheim:

Als Angrenzer an das Flurstück 1957/1 haben wir nachfolgende Einwendungen zu folgenden Bauvorhaben:

- Neubau einer Pflegeeinrichtung mit angegliederten Appartements
- Neubau einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen
- Neubau einer Tagespflegeeinrichtung und Sozialstation

Die Angrenzer wurden seitens der Stadt Laupheim über das geplante Bauvorhaben mit Anhörung vom 17.05.2021 informiert. Eine persönliche Einsichtnahme in die Antragsunterlagen war nicht möglich (Anhang zur Anhörung). Gegen Unterschrift wurden uns ein Lageplan, sowie Ansichten und Schnitte der Bauteile als PDF-Datei über E-Mail zur Verfügung gestellt. Wir vermuten, dass es sich bei diesen Unterlagen nicht um die aktuellen Pläne, wie sie von Herrn Rommel, IllerSENIO, angekündigt wurden, handelt. Der Lageplan trägt das Fertigungsdatum 30.03.2021.

Kein Abwägungsbedarf

Bis zur Überstellung aktueller Bauunterlagen beantragen wir daher die Aussetzung der 4 Wochenfrist und deren Neubeginn. Gegen Zustellungsnachweis wurde den Anwohnern mit dem Schreiben vom

Kein Abwägungsbedarf

08.06.2021 ein geänderter Lageplan (Ausfertigungsdatum 30.03.2021!) zugestellt und die Frist für Einwendungen um weitere 4 Wochen verlängert.

Am 19.04.2021 fand ein Gespräch zwischen den Angrenzern und der Stadt Laupheim, vertreten durch die 1. Bürgermeisterin Frau Wind und Herrn Dobner, statt. Die Besprechungspunkte wurden unsererseits ausführlich dargestellt und begründet.

Die Inhalte dieser Besprechung sind unsere Einwendungen. Im Einzelnen sind dies:

1. Es soll eine neue, direkte Zufahrt von der Ulmer Straße zu Tagespflegeeinrichtung, Pflegeheim und Wohnquartier (Klosterareal) geschaffen werden.

Wir weisen im Allgemeinen auf eine Lärm-, Feinstaub- und Abgasbelastung hin, die der zukünftige Baustellenverkehr sowie der zukünftig erhöhte Verkehr durch das neue Wohnquartier, mit sich bringen werden. Unser Wohngebiet dient heute schon als Durchfahrtsgebiet, um die Ampelanlage an der St. Leonhards-Kapelle und den daraus resultierenden Rückstau auf der Ulmer Straße zu umgehen.

Wir befürchten, dass das geplante Wohnquartier zu einer weiteren übermäßigen Verkehrsbelastung führen wird. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Klosterareal wird zum größten Teil über die angrenzenden Seitenstraßen der Albert-Magg-Straße in die Innenstadt und zu den Kinder-, Sport- und Schulstätten abfließen. Die Staubbildung in der Albert-Magg-Straße bei der Einfahrt in die Ulmer Straße wird sich ebenfalls stark erhöhen. Dadurch werden sich auch der

Wird berücksichtigt

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst.

Kein Abwägungsbedarf

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Klostergarten“ ist mit einer Verkehrszunahme im Bereich der Albert-Magg-Straße zu rechnen. Diese betrifft vornehmlich die Andienung des Pflegeheims. Alle anderen Bereiche des Plangebiets werden zukünftig über die Ulmer Straße erschlossen. Eine Durchfahrt durch das Plangebiet soll durch einen Poller unterbunden werden, was gleichzeitig im Plangebiet zu einer deutlichen Verkehrsberuhigung führen wird.

Lärmpegel und die Abgasbelastung für uns deutlich erhöhen. Dem können wir so nicht zustimmen.

Die von der Stadt Laupheim beauftragte Untersuchung der Verkehrslage, begutachtete lediglich den Einmündungsbereich Albert-Magg-Straße in die Ulmer Straße. Die Verkehrszählung fand an einem Tag statt, an dem durch die Coronapandemie stark eingeschränkter Fahrzeugverkehr vorherrschte. Zudem wurden die Seitenstraßen bei der Untersuchung außer Acht gelassen. Somit bilden die Ergebnisse der Untersuchung nicht die eigentliche Realität ab. Daher zweifeln wir das Gutachten entschieden an.

Einige der Straßen unseres Wohngebiets "Judenäcker" besitzen keinen Bürgersteig - Fußgänger, Fahrradfahrer und PKW müssen sich eine schmale Straße teilen. Das einseitige Parken in der Ellerbach- und der Adolf-Gröber-Straße führt heute schon zu erheblichen Behinderungen und einer Erhöhung der Gefahrensituation, beispielsweise durch rückwärtsfahrende LKW. Die Behinderungen und Gefahrensituationen nehmen mit dem Verkehr aus dem geplanten Wohnquartier deutlich zu. Damit verbunden ist dann auch eine Steigerung der Feinstaub-, Schmutz- und Lärmimmissionen. Diesen Belastungen können wir ebenfalls nicht zustimmen.

Kein Abwägungsbedarf

Die gutachterliche Erfassung der Verkehrsbewegungen wurde nach allen Regeln der Technik durchgeführt. Die durchgeführte Verkehrszählung diente u. a. der Plausibilisierung der bereits vorhandenen Verkehrsdaten aus dem Mobilitätskonzept der Stadt Laupheim. Der Zählpunkt bildet alle Verkehrsbewegungen zwischen Anna-von-Freyberg-Straße, Adolf-Gröber-Straße, Ellerbachstraße und Albert-Magg-Straße ab. Eine Aufteilung in die Nebenstraßen Adolf-Gröber-Straße und Ellerbachstraße war irrelevant (der gesamte Durchfahrtsverkehr muss durch den Mündungsbereich Albert-Magg-Straße / Ulmer Straße). Die Stadt Laupheim hat darüber hinaus weitere Verkehrszählungen durchgeführt, die die Ergebnisse der gutachterlichen Erfassung bestätigt haben. Auch eine Zählung in der Adolf-Gröber-Straße bestätigte die Ergebnisse. Insofern bestehen zum heutigen Zeitpunkt keinerlei Zweifel am Ergebnis der Verkehrsbetrachtung.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan hat nicht die Aufgabe, bestehende Konflikte außerhalb des Plangebiets zu lösen. Er darf keine Konflikte auslösen oder bestehende Konflikte verstärken. Durch die geplante Linksabbiegespur wird der Großteil des Verkehrs, der durch das Plangebiet verursacht wird, abseits der Albert-Magg-Straße und des Wohngebiets „Judenäcker“ geführt. Eine Durchfahrt durch das Plangebiet wird nicht möglich sein. Lediglich das Pflegeheim wird über das bestehende Straßennetz

Eine direkte Zufahrt vom Klosterareal in die Ulmer Straße in Höhe Leonhardstraße 28/30 und eine Absperrung des geplanten Wohnquartiers in die Albert-Magg-Straße, würden diese Belastungen nicht erhöhen. Auch die Staubildung auf der Ulmer Straße würde durch einbiegende Fahrzeuge nicht zusätzlich verstärkt werden. Fahrzeuge aus dem Klosterareal mit Fahrtrichtung Achstetten, würden den innerstädtischen Verkehr nicht zusätzlich belasten.

Das angekündigte Verkehrskonzept der Stadt Laupheim für das neue und alte Wohngebiet ist noch nicht vorhanden.

Warum wir heute schon die Forderung einer neu zu schaffenden Anbindung des Klosterareals an die Ulmer Straße stellen?

Dies liegt darin begründet, dass einerseits, wie unter 2. dargelegt wird, die Bauzufahrt über die Albert-Magg-Straße auf ein Mindestmaß an Belastungen für deren Anwohner beschränkt werden kann, und andererseits die Zufahrt mit Beginn der 1. Bauphase Kloster schon realisierbar wäre.

2. Baustellenzufahrten

Bedingt durch den bereits existierenden Verkehr der Ulmer Straße und der 24 Stunden Öffnung der Aral Tankstelle, mit lautstark an- und abfahrenden Fahrzeugen, sind wir derzeit schon sehr stark von Lärm betroffen. Seitens der Stadt ist diesbezüglich zu einem Lärmschutz noch nichts unternommen worden. Jetzt soll sich der Lärm durch den zusätzlichen Verkehr aus dem neu erschaffenen Klosterareal noch erhöhen - erst durch die Baufahrzeuge, dann durch den zusätzlichen Liefer- und PKW-Verkehr.

Baufahrzeuge stellen heute schon eine erhebliche Behinderung für die Anwohner dar. Bereits jetzt müssen Umwege über die Anna-von-Freyberg-Straße gemacht werden, weil Baufahrzeuge den Verkehr in

erschlossen. Die sich daraus ergebende marginale Verkehrszunahme verschlechtert die geschilderte Situation nicht maßgeblich.

Kein Abwägungsbedarf

Es wurde kein Verkehrskonzept angekündigt.

Wird berücksichtigt

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst. Die Baustellenzufahrt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Kein Abwägungsbedarf

Die Lärmaktionsplanung der Stadt Laupheim zeigt, dass die Gebäude an der Albert-Magg-Straße nicht übermäßig vom Straßenverkehrslärm betroffen sind bzw. die einschlägigen Lärmwerte eingehalten werden. Die Verkehrsbewegungen werden nur in einem geringen Umfang zunehmen, da nur das Pflegeheim über die Albert-Magg-Straße angegliedert werden wird.

Kein Abwägungsbedarf

der Albert-Magg-Straße blockieren. Dies wird in der ca. 5 Jahre dauernden Bauphase noch erheblich verstärkt werden. Auch werden zum Be- und Entladen einfahrende LKW, sowie wartende Baufahrzeuge, diese Behinderungen noch verschärfen. Während der Wartezeiten werden erfahrungsgemäß die Dieselmotoren, auch über einen längeren Zeitraum hinweg, nicht abgestellt. Auch diesen Belastungen können wir nicht zustimmen und möchten hier auch explizit auf die erhöhten Umweltbelastungen hinweisen.

Zudem befürchten wir, dass durch die Baustellenarbeiten und Baufahrzeuge unser Haus, sowie die Zugänge und unser Grundstück verunreinigt werden.

Kein Abwägungsbedarf

Die Baustellenzufahrt über die Albert-Magg-Straße sollte nur so lange genehmigt werden, wie es die einzelnen Bauphasen erfordern. Danach wäre die neue Zufahrt über die Ulmer Straße zu nutzen.

Kein Abwägungsbedarf
s. o.

Eine neue Zufahrt über die Ulmer Straße zeigt ein weiteres Argument für die zuvor aufgeführten Forderung auf. Die Lärm-, Staub- und verkehrsrechtlichen Belastungen würden sich für uns auf ein annehmbares Maß und auf einen absehbaren Zeitraum beschränken. 5-7 Jahre Baulärm, verstärkt durch Baustellenverkehr, halten wir für unzumutbar. Annehmbare Lösungen haben wir bereits ausführlich dargelegt.

Wird berücksichtigt

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst. Die Baustellenzufahrt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Das geplante Bauvorhaben ist in dem der Anhörung beigefügten Lageplan rot umrandet. Außerhalb dieser Umrandung sind die Zufahrt von der Albert-Magg-Straße, Straßenführungen und Stellplätze eingezeichnet, welche aber ebenfalls dem Bauvorhaben zuzurechnen sind. Insbesondere die Zufahrt und Stellplätze für die Tagespflege liegen außerhalb dieser roten Umrandung.

Kein Abwägungsbedarf

Sollte die Zufahrtmöglichkeit zur Tagespflege im Bauvorhaben (Lageplan) mit integriert sein, so könnte die direkte Anbindung an die Ulmer Straße (vgl. Ziffer 1) ebenfalls eingezeichnet und umgesetzt werden. Ein entsprechender Entwurf wurde den Angrenzern am 24.09.2020 im Rahmen einer Gesprächs- und Informationsveranstaltung im Kloster vorgelegt. Schwester Anna-Maria Kofler hatte dazu die Nachbarschaft eingeladen. Herr Schmid, Bauunternehmen in Baltringen, Herr Rommel von IllerSENIO, sowie Frau Wind, 1. Bürgermeisterin der Stadt Laupheim, informierten die Anwohner und beantworteten deren Fragen.

Der von Herrn Schmid aufgezeigte Planungsentwurf über eine direkte Zufahrt von der Ulmer Straße aus, wurde von allen Anwesenden positiv bewertet. Frau Wind führte aus, dass die Stadt Laupheim für diese Zufahrt eine Genehmigung beim Regierungspräsidium Tübingen einholen werde.

Das Problem mit der Zufahrt zur Tagespflege wäre damit ebenfalls gelöst.

3. Substanzsicherung unseres Wohngebäudes

Wir befürchte durch den Schwerlastverkehr, Baggerarbeiten und Bodenverdichtungen, eine nachteilige Auswirkung auf unser Wohngebäude in Form von Rissbildungen und anderen Schäden an der Bausubstanz unseres im Jahr 1924 errichteten Hauses. Diesbezüglich ist eine Aufnahme der aktuellen Substanz unseres Wohngebäudes durch einen unabhängigen Gutachter vor Beginn der Bauphase zwingend erforderlich.

4. Schmutzwasser und Regenwasser Kanäle

In den vergangenen Jahren wurde unser Keller mehrfach bei Starkregen überflutet. Das Wasser drückte über die Kanalisation durch Abläufe und Waschbecken in die Kellerräume. Ursache hierfür dürfte die Lage

Wird berücksichtigt

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst. Die Baustellenzufahrt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Wird berücksichtigt

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst. Die Baustellenzufahrt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Kein Abwägungsbedarf

Kein Abwägungsbedarf

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder zu verrieseln (s. § 55 WHG).

unseres Wohnhauses am Fuße des Hangs zwischen Ulmer Straße und der Höhenanlage sein. Erst der Einbau eines Rückstauventils sorgte für Abhilfe. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir Schäden an unserem Wohngebäude und Eigentum, welche durch etwaige erneute Kellerüberflutung entstehen, nicht hinnehmen werden. Die bestehenden Kanalnetze in der Albert-Magg-Straße müssen die zusätzlichen Regen- und Schmutzwassermengen aufnehmen können, ohne dass es zu Rückstaubildung kommt. Wir bitten daher die Stadt Laupheim entsprechende Berechnungen anzustellen.

5. Lärm- und Staubimmission in der Bauphase

Wir befürchten eine erhebliche Staub- und Schmutzbelastung über die nächsten Jahre der Bauphase hinweg. Wir wünschen uns seitens des Bauherrn Vorkehrungen für einen entsprechenden Staub- und Schmutzschutz, sowie eine regelmäßige Reinigung der Straßen und bei schlechtem Wetter eine Reinigung der abfahrenden Baufahrzeuge. Zum Thema Lärmbelastung hatten wir uns bereits schon geäußert.

6. Stellplätze und Parkplätze

Wir haben die Befürchtung, dass während der Bauphase und auch danach Fahrzeuge vor unserem Haus bzw. unserer Grundstückszufahrt abgestellt werden, die dem Baustellenbetrieb, der Pflegeeinrichtung, den Mitarbeitern und Besuchern zuzuordnen sind. In den vergangenen Jahren wurden bei Veranstaltungen und Seminaren im Gregorianum, in der Musikschule und im Kloster immer wieder Stellplätze und Einfahrten belegt und blockiert. Diese Erfahrungen begründen unsere Befürchtungen, und diesen Einschränkungen möchten wir entgegenwirken.

Die aktuelle Situation bei fließendem Verkehr sieht für uns so aus, dass, resultierend aus der gegebenen Straßenbreite und den dort einseitig ruhenden Verkehr, wir oftmals durch entgegenkommende und bevorrechtigte Fahrzeuge an der Durchfahrt gehindert werden und/oder

Dementsprechend sieht das Erschließungskonzept vor, das anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Bei stärkeren Regenereignissen gibt es einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation. Die Beseitigung von Niederschlagswasser hat schadlos zu erfolgen. Hierfür benötigt der Erschließungsträger die Genehmigung der zuständigen Behörden, die eben diese Belange prüfen.

Kein Abwägungsbedarf

Kein Abwägungsbedarf

Kein Abwägungsbedarf

wir mit unserem PKW rückwärts ausweichen müssen. Zudem können wir häufig nicht aus unserer Grundstücksausfahrt ausfahren. Die Erhöhung der Gefahrensituation wurde bereits in Abschnitt 1 erläutert.

Eine verstärkte Stellplatznutzung führt ebenso zu verstärkter Lärmimmission durch einparkende bzw. abfahrende Fahrzeuge.

Der uns vorliegende Lageplan (erstellt am 30.03.2021), weist Stellplätze aus. Ob die Bemessung der Stellplätze bzgl. ihrer Anzahl, den rechtlichen Anforderungen entsprechen, können wir nicht beurteilen. Wir bitten jedoch die Stadt Laupheim dafür Sorge zu tragen, dass Stellplätze, auch bei geänderten Zufahrten, ausreichend eingeplant werden.

Wie Bereits in Abschnitt 2 erwähnt, liegt ein großer Teil der geplanten Stellplätze außerhalb der im Lageplan rot eingezeichneten Baulinie.

7. Zufahrt zum Pflegeheim

Die Lieferzufahrt zum Pflegeheim soll als direkte Verlängerung der Adolf-Gröber- Straße erfolgen, da der Lieferverkehr hier besser rangieren könne. Wir befürchten aber, dass durch Rangier- und Ausweichbewegungen bzw. An- und Abfahrt von Lieferverkehr (LKW) es erneut zu vermehrter Lärmbelästigung, besonders in den Morgenstunden und an Sonn- und Feiertagen, kommt.

8. Gestaltung Albert-Magg-Straße

Durch die Veränderung der Albert-Magg-Straße mit Entfernung von Bäumen und Sträuchern, durch Planen von Park- und Stellflächen und durch Beschädigung der Straße durch den Baustellenverkehr, ist eine Neugestaltung der Albert-Magg-Straße erforderlich. Dies kann durch eine gemeinsame Planung seitens Stadt und Bauherren aus einem

Kein Abwägungsbedarf

Die bereits bestehenden Stellplätze werden im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans – auf Vorschlag und mit Beteiligung der Einwender – neu geordnet.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan setzt für Wohneinheiten mit 3 oder mehr Zimmern 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit fest. In Wohneinheiten mit weniger als 3 Zimmern bleibt es bei der Vorgabe 1 Stellplatz pro Wohneinheit aus der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Außerdem bietet der Bebauungsplan an verschiedenen Stellen zusätzliche öffentliche Stellplätze an, sodass auch Besucher ausreichend Möglichkeiten zum Parken haben.

Kein Abwägungsbedarf

Diese Belange wurden bereits auf Ebene der Baugenehmigung abschließend behandelt und umgesetzt.

Kein Abwägungsbedarf

Guss geschehen. Die im folgenden Abschnitt aufgeführten Probleme bezüglich der Baumbepflanzung, dem Wohnklima und der Sicht auf den Pflegeheimblock, sollten in diese gemeinsame Planung mit einfließen. Frau Wind führte bereits an, sich eine solche 'Kooperation' zwischen Stadt und IllerSENIO vorstellen zu können.

9. Bäume und Grünanlage

Durch die Nachverdichtung im Klosterareal wird sich das Wohnklima im gesamten Wohnquartier verschlechtern. Die grüne Lunge soll größtenteils abgeholzt worden. Wir befürchten, dass der Baumbestand aus profitablen Gründen stark reduziert, und nicht mehr adäquat ersetzt wird.

Derzeit verhindern die Bäume eine Sicht auf das Kloster. Zukünftig wird ein riesiger Pflegeheimblock direkt für alle Anwohner sichtbar sein.

10. Zustand der Anwohnerstraßen

Der Zustand der Anwohnerstraßen ist aktuell schon schlecht. Durch den zukünftigen Baustellen- und den Quellverkehr wird sich die Straßensituation weiter verschlechtern. Wir befürchten, dass wir als Anwohner zu Reparatur- und Sanierungskosten herangezogen werden. Schadhafter Straßenbelag erhöht die Lärmbelastung. Mögliche Schäden an unserem Fahrzeug sind nicht auszuschließen.

Abschließend möchten wir ausführen, dass wir keinerlei ordnungspolizeiliche Aufgaben und Kontrollen übernehmen möchten. Weder das Festhalten von Umweltverstößen, noch das Anzeigen von Verkehrsbehinderungen sehen wir als unsere Aufgabe. Nur durch Auflagen und Anweisungen, sowie durch entsprechende behördliche Kontrollen, lassen sich solche Verstöße verhindern.

Das bisher gute nachbarschaftliche Verhältnis wollen wir weiterhin aufrechterhalten. Wie in den vorausgegangenen Gesprächen mit den

Kein Abwägungsbedarf

Ein Großteil des Gehölzbestandes kann erhalten werden. Die zu erhaltenden Bäume sind als Pflanzerschutz in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Für Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen oder die artenschutzrechtliche Relevanz haben, ist in der Regel ein Ausgleich vorzunehmen.

Kein Abwägungsbedarf

Kein Abwägungsbedarf

Bauträgern und den Vertreterinnen des Klosters gezeigt, sind wir auch weiterhin bestrebt, ein konstruktives und offenes Miteinander zu pflegen. Leider sind einige an die Anwohner gemachten Versprechungen bisher noch nicht umgesetzt worden.

Die bisherigen mit der Stadt Laupheim, insbesondere mit Herrn Oberbürgermeister Rechle und mit der 1. Bürgermeisterin Frau Wind, geführten Gesprächsrunden verliefen unserer Ansicht nach für die Anwohner konstruktiv. Die Umsetzung der Gesprächsinhalte und die Koordination mit den Bauträgern sollte fortlaufend aktualisiert und an die Anwohner kommuniziert werden.

Von Herr Rommel, Vertreter des IllerSENIO, Caritasverein, wurde den Angrenzern ein faires Miteinander angeboten. Schon mit Beginn der Planung versprach er den Anwohnern kurze Wege und ein offenes Ohr für ihre Belange. Dies sehen wir als positives, aber auch notwendiges Miteinander an.

Widerspruch vom 22.02.2022 zur Erteilung der Baugenehmigung des Pflegeheims:

Hiermit legen wir als Angrenzer an das Flurstück 1957/1 Widerspruch gegen die Entscheidung der Stadt Laupheim vom 24.01.2022 ein. Die Baugenehmigung umfasst folgende Bauvorhaben:

- Neubau einer Pflegeeinrichtung mit angegliederten Appartements
- Neubau einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen
- Neubau einer Tagespflegeeinrichtung und Sozialstation

Als Begründung unseres Widerspruches legen wir unsere Einwendungen vom 15.06.2021 zugrunde.

Ergänzend zu Ziff. 1 und 2 unserer Einwendungen möchten wir weiter anführen:

In der Studie vom August 2021 der Stadt Laupheim und dem Büro Architektur und Stadtplaner KRISCHPARTNER zur Innenentwicklung Quartier Judenäcker Laupheim wird zum Thema Verkehrsweg folgendes ausgeführt:

3. ERSCHLIESSUNG Die Straßen im Quartier Judenäcker sind überwiegend sehr schmal und stark mit geparkten Autos belastet. Viele Straßen weisen keinen eigenen straßenbegleitenden Gehweg auf, teilweise ist er nur auf einer Straßenseite vorhanden. Die Anna-von-Freyberg Straße liegt zentral im Quartier und zeichnet sich durch beidseitige Fußwege und begleitende Bäume aus. Sie ist breiter als die seitlich abzweigenden Wohnwege und weitgehend frei von parkenden Autos.

Mit der Wohnraumverdichtung im Quartierbereich Judenäcker wird sich das Verkehrsaufkommen steigern und der ruhende Verkehr zunehmen. Zusätzlich soll das Verkehrsaufkommen aus dem Pflegeheim über diese Straßen geführt werden. Auf Seite 19 der Baugenehmigung wird ausgeführt, „dass die Erreichbarkeit des Pflegeheimes (Bedienstete, Besucher, Andienung usw.) derzeit und künftig ausschließlich über die Albert-Magg-Straße erfolgt“.

Ferner wird ausgeführt, „dass die Anwohner durch eine Verkehrszunahme eine Verschärfung der bestehenden Belastungen durch den Straßenverkehr befürchten. Dies wird nicht in Abrede gestellt. Dem Umstand kann jedoch mit Mitteln des Bauordnungsrechts nicht abgeholfen werden“.

Da stellt sich die Frage, wie und mit welchen Mitteln Abhilfe geschaffen werden kann. Die Mehrbelastung durch den zusätzlichen Fahrzeugverkehr in der Albert-Magg-Straße und den von dort

Kein Abwägungsbedarf

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Klostergarten“ ist mit einer Verkehrszunahme im Bereich der Albert-Magg-Straße zu rechnen. Diese betrifft vornehmlich die Andienung des Pflegeheims. Alle anderen Bereiche des Plangebiets werden zukünftig über die Ulmer Straße erschlossen. Eine Durchfahrt durch das Plangebiet soll unterbunden werden, was gleichzeitig im Plangebiet zu einer deutlichen Verkehrsberuhigung führen wird.

abzweigenden Seitenstraßen wird doch durch die Baugenehmigung erst ermöglicht.

Wir als Angrenzer sehen das Klosterareal immer noch als ein Grundstück an. (Flurstück 1957/1). Durch das Baurecht und der unterschiedlichen Bebauungen wird nun das Grundstück in 2 Abschnitte aufgeteilt. Dadurch werden Vorgänge, welche eigentlich das gesamte Areal betreffen, unterschiedlich gewertet und teilweise ausgeklammert.

Beispielhaft dafür ist die Erreichbarkeit des Grundstückes. Das Pflegeheim soll derzeit und künftig ausschließlich über die Albert-Magg-Straße zu erreichen sein. Diese zusätzlichen Fahrzeugbewegungen werden als nicht relevant eingestuft. Deshalb wird zum jetzigen Zeitpunkt kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Beantragung einer Zufahrt auf das Gesamtareal von der Ulmer Straße aus gesehen. Das geplante Wohnquartier im Klosterareal mit seinen 90 Wohnungen bringt allerdings eine massive zusätzliche Verkehrsbelastung für die Angrenzer mit sich, sollte auch dieser Verkehr über die Albert-Magg-Straße geleitet werden. Die durch die Bebauung des Gesamtareals zunehmende Verkehrsbelastung wird uns also auch wieder in zwei Abschnitten „verkauft“ und in der Einzelbetrachtung als zumutbar und nicht erheblich dargestellt.

Auch die Baustellenabwicklung und die damit verursachten Lärm-, Feinstaub- und Abgasbelastungen wird in 2 Teilen dargestellt. So werden, gesamt gesehen, erhebliche Belastungen durch die Trennung in 2 Abschnitte zu „nicht erheblichen“ Belastungen herabgestuft. Fakt ist jedoch, dass den Anwohnern eine erhebliche Belastung im Rahmen der Gesamtbebauung des Klostergeländes hinsichtlich der Baustellenabwicklung zugemutet wird und dies für einen Zeitraum der über das zumutbare Maß hinausgeht. Zusammengenommen wird die

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan definiert das gesamte Plangebiet als ein Areal. Daher ist hier kein Widerspruch zu erkennen. Die einzelnen Nutzungen werden in Bauabschnitten entwickelt, ähnlich wie es bei Wohngebieten im Außenbereich auch getan wird.

Kein Abwägungsbedarf

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Klostergarten“ ist mit einer Verkehrszunahme im Bereich der Albert-Magg-Straße zu rechnen. Diese betrifft vornehmlich die Andienung des Pflegeheims. Alle anderen Bereiche des Plangebiets werden zukünftig über die Ulmer Straße erschlossen. Eine Durchfahrt durch das Plangebiet soll unterbunden werden, was gleichzeitig im Plangebiet zu einer deutlichen Verkehrsberuhigung führen wird.

Kein Abwägungsbedarf

Bauzeit für die Gesamtbebauung des Klosterareals, Flurstück 1957/1, mit 7-8 Jahren genannt.

Abhilfe sehen wir nur darin, das Klosterareal zeitnah, also ab Baubeginn des Pflegeheims ausschließlich und direkt an die Ulmer Straße anzubinden und diese Zufahrt von Anfang an auch schon für den Baustellenverkehr zu nutzen. Eine Zufahrt zur Albert-Magg-Straße ist ausschließlich für Feuerwehr, Polizei und Rettungsfahrzeuge vorzuhalten.

Wird berücksichtigt

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst. Die Baustellenzufahrt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

2 Öffentlichkeit 2

11.05.2022

Gegen den am 06.04.2022 bekannt gegebenen Bebauungsplan „Klostergarten“ in Laupheim möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Mit der Nutzungsänderung der Klosteranlage zur Schaffung neuen Wohnraums in Form von Mehrfamilienhäusern, einer Pflegeeinrichtung und einen Pflegeheim geht folglich die Frage der Erschließung einher. Diese muss im Innenbereich für ein zulässiges Bauvorhaben gesichert sein.

Bedenken bestehen hierbei in Bezug auf die Nutzung der „Albert-Magg-Straße“ als Erschließungsstraße. Wir als Anwohner der „Ellerbachstraße“ bestehen ausdrücklich darauf, dass eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz der neu errichteten Mehrfamilienhäuser über die „Ulmer Straße“ oder eine neue Straße erfolgt.

Begründung:

1. Verstopfung der „Albert-Magg-Straße“

Bei der „Albert-Magg-Straße“ handelt es sich um eine kleine Straße, die nur von einem einzigen Auto befahren werden kann. Folglich passen auch nicht zwei Autos aneinander vorbei. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern lassen nicht nur hohe Anwohnerzahlen erwarten,

Kein Abwägungsbedarf

Das Plangebiet „Klostergarten“ wird über die Albert-Magg-Straße (Pflegeheim) sowie die Ulmer Straße (Tagespflege, Wohnbebauung) erschlossen. Die Erschließung ist somit gesichert.

Wird berücksichtigt

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst.

Kein Abwägungsbedarf

Die Albert-Magg-Straße weist im am besten befahrenen Bereich einen Querschnitt von rund 6,00 m auf. Nach der Einmündung in die Adolf-Gröber-Straße verschmälert sich

sondern es sind auch die Besucher der Pflegeeinrichtungen sowie das Personal hinzuzurechnen. Auch kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage Laupheim fast alle eben genannten Personengruppen mit einem Auto an- und abreisen. Es ist somit mit hoher Wahrscheinlichkeit ein sehr hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Dieses würde zu einer durchgehenden Verstopfung der kleinen Straße führen, welche nicht nur die erhöhte Gefahr eines Unfalles in der Straße selbst birgt, sondern auch zu einem Rückstau auf die „Ulmer Straße“ als Hauptstraße führen kann. Diese Gefahr gilt es zu vermeiden.

2. Lärmbelästigung

Wie eben geschildert, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit, insbesondere im Hinblick auf die Zahl der neuen Anwohner, Besucher, Arbeitnehmer, ein sehr hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Dieses Verkehrsaufkommen bedeutet auch eine deutlich gesteigerte Lärmbelästigung für die Anwohner der „Ellerbachstraße“ sowie den anliegenden Straßen. Insbesondere die an die „Albert-Magg-Straße“ angrenzenden Wohnhäuser des sehr ruhig gelegenen Wohngebietes wären ständigem Verkehrslärm ausgesetzt. Ein solcher Verkehrslärm wird den im Innenbereich einzuhaltenden gesunden Wohnverhältnissen nicht gerecht. Insbesondere hat auch das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass Geräuschbeeinträchtigungen nicht nur dann maßgeblich sind, wenn sie als schädliche Umwelteinwirkungen zu qualifizieren sind, sondern auch Verkehrslärm der nicht als unzumutbar einzustufen ist, im Rahmen der Abwägung Ausschlag geben kann (Beschluss vom 08.06.2004- 4 BN 1904). Auch der Verwaltungsgerichtshof München erkennt, dass Verkehrslärm nicht erst dann maßgeblich ist, wenn ein bestimmter Richtwert überschritten wird. Örtliche Erschließungsstraßen in reinen Wohngebieten sollen gänzlich vom Durchgangsverkehr verschont bleiben (Beschluss vom 06.07.2020 - 11 ZB 181843). Daher würden auch wir stark bevorzugen, wenn die Straße weiterhin nur von den Anwohnern der angrenzenden Häuser

der Querschnitt auf rund 4,50 m. Bei beiden Querschnitten ist ein Begegnungsverkehr ohne weiteres möglich. Dies belegen die Regelquerschnitte der einschlägigen technischen Regelwerke. Geplant ist, wie oben beschrieben, lediglich das Pflegeheim von der Albert-Magg-Straße aus anzudienen. Die restlichen Einrichtungen sowie die Wohnbebauung sollen über die neue Linksabbiegespur von der Ulmer Straße aus erreicht werden.

Kein Abwägungsbedarf

Die Lärmaktionsplanung der Stadt Laupheim zeigt, dass die Gebäude an der Albert-Magg-Straße nicht übermäßig vom Straßenverkehrslärm der Ulmer Straße betroffen sind bzw. die einschlägigen Lärmwerte eingehalten werden. Die Zunahme des Verkehrs durch die neue Nutzung des Pflegeheims lässt Verkehrsstärken erwarten, die ohnehin auf der Wohn-/Sammelstraße zulässig wären. Daher kann dem Argument einer unverhältnismäßig anwachsenden Lärmbelastung für die Anwohner nicht gefolgt werden. Darüber hinaus handelt es sich bei der Gebietsart im Bereich der Albert-Magg-Straße, der Adolf-Gröber-Straße sowie der Ellerbachstraße um ein allgemeines Wohngebiet und nicht wie dargestellt um ein reines Wohngebiet. Durch die Aufteilung des Plangebiets in zwei Erschließungsabschnitte können weitreichende Belastungen der Anwohner durch die Verkehrszunahme sowie durch die Lärmzunahme verhindert werden.

genutzt wird und nicht als Straße den Besuchern und dem Personal der Pflegeeinrichtungen dient.

3. Gefahr von Personen- und Sachschäden

Der wohl wichtigste Punkt ist die zu erwartende Gefahr für Personen und andere Autos. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass in den angrenzenden Häusern der „Albert-Magg-Straße“ viele kleine Kinder wohnen, die in dem ruhigen Wohngebiet auch auf der Straße spielen. Nicht nur würde das erhebliche Verkehrsaufkommen die Kinder am Spielen hindern, sondern es besteht auch die erhebliche Gefahr, dass die anwählenden Personen verletzt werden. Da schon jetzt nicht einmal zwei Autos aneinander vorbeipassen, kommt es nicht selten vor, dass eines der Autos plötzlich rückwärts fährt oder auf den Bürgersteig ausweicht. Ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen, gerade von nicht ortskundigen Besuchern, die mit erhöhter Geschwindigkeit von der „Ulmer Straße“ kommen, können zu schnellen Ausweichmanövern führen, die eine massive Gefahr für Fußgänger und parkende Autos darstellen. Die Förderung einer angespannten Verkehrslage, mit der „Stresssituationen“ und schnelle unüberlegte Ausweichmanöver einhergehen ist daher dringend zu vermeiden.

4. Zusammenfassung

Angesichts der vorgebrachten Punkte bitten wir Sie eindringlich ihr Erschließungsermessen dahingehend auszuüben eine andere Straße als die „Albert-Magg-Straße“ für die Zufahrt zu den neuen Einrichtungen zu nutzen. Für uns als Anwohner würde eine Nichtberücksichtigung der vorgebrachten Belange einen massiven Einschnitt in den Wohnfrieden, die Ruhe und unsere Sicherheit bedeuten. Daher bitten wir Sie eine andere Erschließungsalternative zu wählen.

Kein Abwägungsbedarf

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Klostergarten“ ist mit einer Verkehrszunahme im Bereich der Albert-Magg-Straße zu rechnen. Diese betrifft vornehmlich die Andienung des Pflegeheims. Alle anderen Bereiche des Plangebiets werden zukünftig über die Ulmer Straße erschlossen. Eine Durchfahrt durch das Plangebiet soll unterbunden werden, was gleichzeitig im Plangebiet zu einer deutlichen Verkehrsberuhigung führen wird.

Wird berücksichtigt

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst.

3 Öffentlichkeit 3

16.05.2022

Im Anhang finden Sie folgende von uns an die Stadt Laupheim eingereichte Schriftstücke die Bebauung des Klostergeländes betreffend:

- Einwendungsschreiben vom 14.06.2021
- Widerspruchsschreiben vom 20.02.2022

Die in den genannten Schriftstücken aufgeführten Punkte beziehen wir auf das Gesamtareal des ursprünglichen Klostergeländes und sind Gegenstand dieser Stellungnahme. Ebenso unterstützen wir sämtliche Punkte in der von [REDACTED] eingereichten Stellungnahme zum Bebauungsplan „Klostergarten“ in Laupheim.

Wie schon mehrfach betont kann die Bebauung des „Klostergartens“ was die enormen Belastungen und Beeinträchtigungen, die die Anwohner während der sehr langen Bauphase hinzunehmen haben, nicht einfach in mehrere Abschnitte aufgeteilt werden, denn die Gesamtbebauung verläuft ohne Unterbrechung und ist im städtebaulichen Vertrag mit 8 Jahren angegeben. Berücksichtigt man die derzeitige Situation, ist eine verlängerte Bauzeit wahrscheinlich.

Damit erfahren die Anwohner des Klosterareals unzumutbare Beeinträchtigungen ihrer Wohn- und Lebensqualität, Gesundheit und Sicherheit durch eine Bauphase, die mindestens 10 Prozent (!) ihrer gesamten Lebenszeit einnimmt!

Anfang 2022 wurde mit umfangreichen Bauarbeiten im Klosterareal begonnen, mit Baustellenzufahrt über die ursprüngliche Klosterzufahrt in der Albert-Magg-Straße. Leider werden im vorliegenden Bebauungsplan keine möglichen Alternativen und/oder Behelfszufahrten zu dieser Baustellenzufahrt genannt.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan definiert das gesamte Plangebiet als ein Areal. Daher ist hier kein Widerspruch zu erkennen. Die einzelnen Nutzungen werden in Bauabschnitten entwickelt, ähnlich wie es bei Wohngebieten im Außenbereich auch getan wird.

Kein Abwägungsbedarf

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan hat nicht die Aufgabe den Bauablauf zu regeln, da es hierfür ein kein Instrumentarium nach dem Baugesetzbuch gibt. Es fehlt also eine Rechtsgrundlage dies auf Ebene des Bebauungsplans umzusetzen.

Das hat zur Folge, dass sich LKWs im 10-Minuten-Takt in der engen Albert-Magg-Straße aneinander vorbeischlängeln müssen und aufgrund Platzmangels und mangelnder Wendemöglichkeit rückwärts in die Adolf-Gröber-, Ellerbach-, oder Ulmer-Straße fahren, auf Gehwege ausweichen bzw. die gesamte Albert-Magg-Straße blockieren und andere Verkehrsteilnehmer gefährden - beispielsweise Kinder und Eltern, die in die Kita Gregorianum gehen wollen. Der sich seither (kein halbes Jahr!) dramatisch verschlechterte Straßenzustand und die vom Schwerlastverkehr gebrochenen Randsteine sprechen für sich.

Betonmischer stehen verkehrswidrig auf den Gehwegen direkt vor den Wohnhäusern und warten auf Zugang zum Gelände, blockieren Wege und Garagenzufahrten und räumen diese auch nicht bei Bedarf, weil das gar nicht möglich ist. Die Besitzer werden genötigt, auf den Zugang zu ihrer Garage zu warten. Die Lärmbelästigung ist unerträglich. Feuerwehr und Krankenwagen könnten im Notfall gar nicht durchfahren. Wo ist hier das Ordnungsamt??

Verschärfend kommt momentan dazu, dass durch die Sperrung der Kapellenstraße die Ellerbachstraße und die Adolf-Gröber-Straße als Ausweich- und Umgehungsstraßen für den Durchgangsverkehr genutzt werden. Eine wesentliche Erhöhung der Gefahrensituation in den betroffenen Kreuzungsbereichen ist die Folge.

Und das ist ja erst der Anfang! Die Bauarbeiten sind im Anfangsstadium und haben noch gar nicht richtig begonnen. Was gedenkt die Stadt Laupheim in den nächsten 8 Jahren zur Entlastung ihrer Bürger zu tun??

Die Verkehrssituation wird sich unserer Ansicht nach mit Fertigstellung einzelner Bauabschnitte nicht verbessern, sondern weiter verschlechtern.

Die Erschließung eines Plangebiets ist dennoch ein sehr wichtiges und zentrales Element der verbindlichen Bauleitplanung. Über die Albert-Magg-Straße und über die geplante Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet ist eine ausreichende Erschließung des künftigen Wohngebiets zu erwarten.

Kein Abwägungsbedarf

Eine Sperrung der Kapellenstraße liegt nicht mehr vor.

Kein Abwägungsbedarf

Mit Fertigstellung des Rohbaus Pflegeheim werden Handwerker für den Innenausbau kommen. Gleichzeitig werden Baumaßnahmen für das neue Wohnheim und die Tagespflege fortgeführt. Mit Fertigstellung und Belegung des Pflegeheims werden die Abrissarbeiten des Klostergebäudes erfolgen. Abrissarbeiten, Neubauerstellung und Betrieb des Pflegeheims laufen gleichzeitig. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen (Investor IllerSenio) - Neubau einer Pflegeeinrichtung mit angegliederten Apartments, Neubau einer Wohnanlage für betreutes Wohnen, Neubau einer Tagespflegeeinrichtung - wird mit der Erstellung der 9 Wohneinheiten (Investor Fa. Schmid) begonnen.

Kein Abwägungsbedarf

Mit den Fertigstellungen, dem anschließenden laufenden Betrieb und den weiteren Bauabschnitten kommt es gegenüber heute zu einer Vielzahl von Baustellenfahrzeugen, Handwerkern, Beschäftigten, Bewohnern und Versorgern, welche gleichzeitig die Stellflächen im „Klostergarten“ -sofern diese schon existieren- und die Albert-Magg-Straße nutzen. Es ist zu befürchten, dass über einen längeren Zeitraum auf umliegende Straßenzüge und Stellflächen ausgewichen wird.

Kein Abwägungsbedarf

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Klostergarten“ ist mit einer Verkehrszunahme im Bereich der Albert-Magg-Straße zu rechnen. Diese wurde berechnet und liegt im Bereich einer regulären Wohnstraße / Sammelstraße und stellt damit keine unzumutbare Belastung dar.

Dieses Szenario zeichnet sich nicht nur für die nächsten 3 Jahre, sondern eher für die nächsten 8 Jahre ab. Für uns Anwohner und Angrenzer unzumutbar!

Kein Abwägungsbedarf

Etwas Entlastung könnte die schon vorgeschlagene Zufahrt von der Ulmer Straße aus in das Baugebiet „Klostergarten“ bringen. Diese Zufahrt müsste jetzt sofort und sehr dringend als Bauzufahrt für alle Bauabschnitte im Klosterareal sowie für die spätere Nutzung eingerichtet werden.

Wird berücksichtigt

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst.

Folgender Anmerkung aus der Stellungnahme der [REDACTED] schließen wir uns explizit an: Die Anwohner in der Albert-Magg-Straße sind heute schon erheblich durch den Straßenlärm belastet. Wie hoch diese Belastung ist, zeigt die Planung des Pflegeheims. Herr Rommel ,

Kein Abwägungsbedarf

Die Lärmaktionsplanung der Stadt Laupheim zeigt, dass die Gebäude an der Albert-Magg-Straße nicht übermäßig vom Straßenverkehrslärm betroffen sind bzw. die

IllerSenio, als „Ortsfremder“, hat die Lärmquellen Ulmer Straße und ARAL-Tankstelle bei einer Ortsbegehung als derart laut empfunden, dass er für das neue Altenpflegeheim den Bau einer Lärmschutzwand und Lärmschutzfenster eingeplant hat. Und das ganz ohne Baustelle!

einschlägigen Lärmwerte eingehalten werden. Die Lärmschutzfenster und -wände werden vorbeugend und nicht auf Grundlage von überschrittenen Lärmwerten vorgesehen.

Nachbarliche Einwendungen vom 14.06.2021 zum Bauvorhaben Pflegeheim:

Als Angrenzer an das Flurstück 1957/1 haben wir nachfolgende Einwendungen zu den folgenden Bauvorhaben

- Neubau einer Pflegeeinrichtung mit angegliederten Apartments
- Neubau einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen
- Neubau einer Tagespflegeeinrichtung mit Frisör, Fußpflege und Sozialstation

Am 19.04.2021 fand ein Gespräch zwischen den Angrenzern und der Stadt Laupheim, vertreten durch die 1. Bürgermeisterin Frau Wind und Herrn Dobner, statt. In diesem Gespräch wurden die Themen der Angrenzer bereits ausführlich dargestellt und diskutiert.

Folgende Punkte sind unsere Einwendungen das gesamte Bauvorhaben betreffend.

1. Direkte Zufahrt von der Ulmer Straße aus zu Tagespflegeeinrichtung Pflegeheim und Wohnanlage (Klosterareal)

Wird berücksichtigt

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst.

Wir weisen auf die zusätzliche Lärm-, Feinstaub- und Abgasbelastung für die Anwohnerfamilien hin, die der zukünftige erhöhte Verkehr und der zukünftige Baustellenverkehr mit sich bringen werden.

Kein Abwägungsbedarf

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Klostergarten“ ist mit einer Verkehrszunahme im Bereich

Unser Wohngebiet dient heute schon als Durchfahrtsgebiet, um die Ampelanlage an der St. Leonhards-Kapelle und den daraus resultierenden Rückstau auf der Ulmer Straße zu umgehen. Die PKWs biegen von der Ulmer Straße über die Albert-Magg-Straße in die Anna-von-Freyberg-Straße ab und nutzen die Straßenverbindungen im Wohngebiet - und umgekehrt. Manche der Straßen besitzen keinen Bürgersteig: Fußgänger, Fahrradfahrer und PKWs müssen sich eine schmale Straße teilen. Diese Situation ist der Stadt hinlänglich bekannt, so wurde vor einigen Jahren genau aus diesem Grund das Parken z.B. in der Adolf-Gröber-Straße nur noch einseitig erlaubt. Ein Durchkommen für LKWs ist jetzt schon schwer möglich.

Wir befürchten, dass das geplante Klosterareal die Verkehrs- und Parksituation weiter verschlechtern wird. Diese Situation wäre für die Angrenzer nicht zumutbar.

Ein neuer, direkter Anschluss von der Ulmer Straße aus in Höhe Leonhardstraße 28/30 in das Klosterareal würde die vorherzusehende Verkehrsbelastung in der Albert-Magg-Straße / Ellerbachstraße / Adolf-Gröber-Straße reduzieren, vor allem auch im Hinblick auf das geplante Wohnquartier. Der Anschluss könnte von Anfang an zur Entlastung der Anwohner als Baustellenzufahrt genutzt werden.

Die zum Thema Anschluss an die Ulmer Straße von der Stadt Laupheim beauftragte Untersuchung der Verkehrslage begutachtete ausschließlich den Einmündungsbereich Albert-Magg-Straße in die Ulmer Straße. Wir stellen die Grundlage und Konzeption dieser Verkehrszählung aus folgenden Gründen infrage:

1. Die Zählung fand an einem Tag statt, an dem durch die Coronapandemie stark eingeschränkter Fahrzeugverkehr vorherrschte (Lockdown)
2. Es wurde nur an einem Tag gezählt.

der Albert-Magg-Straße zu rechnen. Diese betrifft vornehmlich die Andienung des Pflegeheims. Alle anderen Bereiche des Plangebiets werden zukünftig über die Ulmer Straße erschlossen. Eine Durchfahrt durch das Plangebiet soll unterbunden werden, was gleichzeitig im Plangebiet zu einer deutlichen Verkehrsberuhigung führen wird.

Wird berücksichtigt

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst. Die Baustellenzufahrt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Kein Abwägungsbedarf

Die gutachterliche Erfassung der Verkehrsbewegungen wurde nach allen Regeln der Technik durchgeführt. Die durchgeführte Verkehrszählung diente u. a. der Plausibilisierung der bereits vorhandenen Verkehrsdaten aus dem Mobilitätskonzept der Stadt Laupheim. Der Zählpunkt bildet alle Verkehrsbewegungen zwischen Anna-von-Freyberg-Straße, Adolf-Gröber-Straße, Ellerbachstraße und Albert-Magg-Straße ab. Eine

3. Die Seitenstraßen, in die der Verkehr abfließt, wurden bei der Untersuchung vollkommen außer Acht gelassen. Die Ergebnisse der Untersuchung bilden damit nicht die eigentliche Realität ab.

Aufteilung in die Nebenstraßen Adolf-Gröber-Straße und Ellerbachstraße war irrelevant (der gesamte Durchfahrtsverkehr muss durch den Mündungsbereich Albert-Magg-Straße / Ulmer Straße). Die Stadt Laupheim hat darüber hinaus weitere Verkehrszählungen durchgeführt, die die Ergebnisse der gutachterlichen Erfassung bestätigt haben. Auch eine Zählung in der Adolf-Gröber-Straße bestätigte die Ergebnisse. Insofern bestehen zum heutigen Zeitpunkt keinerlei Zweifel am Ergebnis der Verkehrsbeurteilung.

Das zugesagte Verkehrskonzept der Stadt Laupheim für das neue und alte Wohngebiet ist noch nicht vorhanden. Der ebenfalls zugesagte und von der Stadt Laupheim und dem Bauherrn den Anwohnern gegenüber ausdrücklich befürwortete Antrag an das Regierungspräsidium Tübingen (Zufahrt Ulmer Straße) wurde noch nicht eingereicht und wird immer wieder verschoben.

Kein Abwägungsbedarf

Es wurde kein Verkehrskonzept angekündigt. Eine Verkehrsuntersuchung wurde durchgeführt.

2. Baustellenzufahrten

Bedingt durch den schon existierenden Verkehr der Ulmer Straße und der 24 Stunden Öffnung der Aral-Tankstelle mit lautstark an- und abfahrenden Fahrzeugen sind wir auch jetzt schon starker Lärmbelastung ausgesetzt. Seitens der Stadt ist diesbezüglich zum Lärmschutz noch nichts unternommen worden. Jetzt soll sich der Lärm durch den zusätzlichen Verkehr aus dem neu geplanten Klosterareal noch erhöhen - erst durch die Baufahrzeuge, dann durch den zusätzlichen Liefer- und PKW-Verkehr.

Kein Abwägungsbedarf

Die Lärmaktionsplanung der Stadt Laupheim zeigt, dass die Gebäude an der Albert-Magg-Straße nicht übermäßig vom Straßenverkehrslärm betroffen sind bzw. die einschlägigen Lärmwerte eingehalten werden. Die Verkehrsbewegungen werden nur in einem geringen Umfang zunehmen, da nur das Pflegeheim über die Albert-Magg-Straße angegliedert werden wird.

Zudem befürchten wir, dass durch die Baustellenarbeiten und Baufahrzeuge unser Haus, sowie Zugänge und Grundstück ebenso verunreinigt oder beschädigt werden wie parkende Anwohnerfahrzeuge. Momentan führt bereits die Verlegung der Versorgungsrohre im

Kein Abwägungsbedarf

Klosterareal zu Rangierarbeiten von schweren LKWs bis weit in den Bürgersteig hinein.

Des Weiteren befürchten wir eine erhöhte Gefährdung unserer Kinder im Straßenverkehr durch unübersichtliche, schwere Baufahrzeuge in der Albert-Magg-Straße und den angrenzenden Straßen.

Kein Abwägungsbedarf

3. Substanzsicherung unseres Wohngebäudes

Wir befürchten Beschädigungen durch den Schwerlastverkehr, Baggerarbeiten und Bodenverdichtungen an unserem Wohngebäude in Form von Rissbildungen und anderen Schäden an der Bausubstanz unseres alten Hauses Baujahr 1925. Diesbezüglich ist eine Aufnahme der aktuellen Substanz unseres Wohngebäudes vor Beginn der Bauphase zwingend erforderlich.

Kein Abwägungsbedarf

4. Staub- und Schmutzbelastung während der Bauphase

Wir befürchten eine erhebliche Staub- und Schmutzbelastung während der Bauphase, die mit 5 bis 7 Jahren für das gesamte Gelände veranschlagt ist. Wir fordern für die Anwohnerfamilien einen entsprechenden Staub- und Schmutzschutz, ebenso eine regelmäßige Reinigung der Baufahrzeuge und Straßen seitens des Bauherrn. Diese lange Bauphase und die damit einhergehenden möglichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen (Staub, Lärm) halten wir für rücksichtslos gegenüber den Angrenzern.

Kein Abwägungsbedarf

5. Stellplätze und Parkplätze

Wir haben die Befürchtung, dass während der Bauphase und auch danach Fahrzeuge vor unserem Haus bzw. vor unserer Einfahrt abgestellt werden, die dem Baustellenbetrieb, der Pflegeeinrichtung, den Mitarbeitern und Besuchern zuzuordnen sind.

Kein Abwägungsbedarf

6. Zufahrt zum Pflegeheim

Wir befürchten, dass durch Rangier- und Ausweichbewegungen bzw. An- und Abfahrt von Lieferverkehr (LKWs) es zu vermehrter Lärmbelästigung, besonders in den Morgenstunden ab 6 Uhr und an Sonn- und Feiertagen, kommt.

Kein Abwägungsbedarf

Diese Belange wurden bereits auf Ebene der Baugenehmigung abschließend behandelt und umgesetzt.

7. Gestaltung Albert-Magg-Straße

Durch die Veränderung der Albert-Magg-Straße mit Entfernung von Bäumen und Sträuchern, durch Planen von Park- und Stellflächen und durch Beschädigung der Straße durch den Baustellenverkehr, ist eine Neugestaltung der Albert-Magg-Straße erforderlich. Dies kann durch eine gemeinsame Planung seitens Stadt und Bauherren aus einem Guss geschehen.

Kein Abwägungsbedarf

8. Bäume und Grünanlage, Pflegeheim und Wohngebiet

Durch die enorme Nachverdichtung im Klosterareal wird sich das Wohnklima im gesamten Wohnquartier verschlechtern. Die grüne Lunge soll größtenteils abgeholzt werden. Dies entspricht übrigens nicht dem seitens der Stadt gerne zitierten Konzept der Biodiversität und dem Bestreben, Grünflächen als Erholungszone für die Bürger zu erhalten. Wir befürchten, dass der Baumbestand aus profitablen Gründen stark reduziert und nicht mehr adäquat ersetzt wird.

Kein Abwägungsbedarf

Ein Großteil des Gehölzbestandes kann erhalten werden. Die zu erhaltenden Bäume sind als Pflanzerschutz in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Für Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen oder die artenschutzrechtliche Relevanz haben, ist in der Regel ein Ausgleich vorzunehmen.

Außerdem verhindern die Bäume eine Sicht auf das vierstöckige Kloster, das aber im Gegensatz zu dem neu geplanten vierstöckigen Pflegeheim in vierfacher Entfernung zur Grundstücksgrenze gebaut wurde. Zukünftig wird dieser riesige Pflegeheimblock die Dächer unserer Häuser deutlich überragen und das bislang wunderschöne Wohngebiet rücksichtslos negativ prägen. Leider ist es Ermessenssache (einer Einzelperson), ob sich der geplante Bau in das bestehende alte Wohngebiet einfügt. Objektiv betrachtet passt er ganz und gar nicht – hier wäre die Stadtplanung gefragt. Und auch wenn die Höhe des Gebäudes und seine Lage rechtlich sicherlich korrekt geplant

sind, ist es erschreckend zu sehen, wie rücksichtslos hier in das Stadtbild eingegriffen wird, um größtmöglichen Profit zu erzielen. Unser Wunsch ist es daher, das Pflegeheim um ein Stockwerk zu reduzieren.

9. Zustand der Anwohnerstraßen

Der Zustand der Anwohnerstraßen und Gehwege ist jetzt schon schlecht. Durch den zukünftigen Baustellen- und Quellverkehr wird sich die Situation der Straßen und Gehwege weiter verschlechtern. Schwerlast-LKWs weichen jetzt schon auf Gehwege aus. Wir befürchten, dass wir als Anwohner zu Reparatur- und Sanierungskosten herangezogen werden, für die wir nicht verantwortlich sind. Das wäre für uns nicht akzeptabel.

Kein Abwägungsbedarf

Wir als Anwohner haben uns gegenüber Stadt, Bauherr und Bauunternehmen seit Bekanntgabe des Bauvorhabens stets fair und gesprächsbereit verhalten. Umso enttäuschter sind wir, dass nur wenige der Zusagen seitens Bauherr/Bauunternehmen im Bauantrag wiederzufinden bzw. umgesetzt worden sind. Diese Zusagen wurden uns in vielen unserer Meinung nach fruchtbaren und konstruktiven Gesprächen, auch wie oben schon erwähnt im Beisein von Vertretern der Stadt Laupheim, gemacht.

Widerspruch vom 20.02.2022 zur Erteilung der Baugenehmigung des Pflegeheims:

Hiermit legen wir als Angrenzer an das Flurstück 1957/1 gegen die Entscheidung der Stadt Laupheim vom 24.01.2022 zur Erteilung einer Baugenehmigung für folgende Bauvorhaben Widerspruch ein:

- Neubau einer Pflegeeinrichtung mit angegliederten Appartements
- Neubau einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen
- Neubau einer Tagespflegeeinrichtung und Sozialstation

Als Begründung unseres Widerspruches legen wir unsere Einwendungen vom 14.06.2021 zugrunde.

Ergänzend möchten wir anführen:

In der Studie vom August 2021 der Stadt Laupheim und dem Büro Architektur und Stadtplaner KRISCHPARTNER zur Innenentwicklung Quartier Judenäcker Laupheim wird zum Thema Verkehrsweg folgendes ausgeführt:

3 ERSCHLIESSUNG Die Straßen im Quartier Judenäcker sind überwiegend sehr schmal und stark mit geparkten Autos belastet. Viele Straßen weisen keinen eigenen straßenbegleitenden Gehweg auf, teilweise ist er nur auf einer Straßenseite vorhanden. Die Anna-von-Freyberg-Straße liegt zentral im Quartier und zeichnet sich durch beidseitige Fußwege und begleitende Bäume aus. Sie ist breiter als die seitlich abzweigenden Wohnwege und weitgehend frei von parkenden Autos.

Mit der Wohnraumverdichtung im Quartierbereich Judenäcker wird sich das Verkehrsaufkommen steigern und der ruhende Verkehr zunehmen. Zusätzlich soll das Verkehrsaufkommen aus dem Pflegeheim über diese Straßen geführt werden. Auf Seite 19 der Baugenehmigung wird ausgeführt, dass die Erreichbarkeit des Pflegeheimes (Bedienstete, Besucher, Andienung usw.) derzeit und künftig ausschließlich über die Albert-Magg-Straße erfolgen soll.

Ferner wird ausgeführt, „dass die Anwohner durch eine Verkehrszunahme eine Verschärfung der bestehenden Belastungen durch den Straßenverkehr befürchten. Dies wird nicht in Abrede gestellt. Dem Umstand kann jedoch mit Mitteln des Bauordnungsrechts nicht abgeholfen werden“.

Kein Abwägungsbedarf

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Klostergarten“ ist mit einer Verkehrszunahme im Bereich der Albert-Magg-Straße zu rechnen. Diese betrifft vornehmlich die Andienung des Pflegeheims. Alle anderen Bereiche des Plangebiets werden zukünftig über die Ulmer Straße erschlossen. Eine Durchfahrt durch das Plangebiet soll unterbunden werden, was gleichzeitig im Plangebiet zu einer deutlichen Verkehrsberuhigung führen wird.

Da stellt sich die Frage, wie und mit welchen Mitteln Abhilfe geschaffen werden kann. Die Mehrbelastung durch den zusätzlichen Fahrzeugverkehr in der Albert-Magg-Straße und den von dort abzweigenden Seitenstraßen wird doch durch die Baugenehmigung erst ermöglicht.

Wir als Angrenzer sehen das Klosterareal immer noch als ein Grundstück an. (Flurstück 1957/1). Durch das Baurecht und die unterschiedliche Bebauung wird nun das Grundstück künstlich in 2 Abschnitte aufgeteilt. Dadurch werden Vorgänge, welche eigentlich das gesamte Areal betreffen, unterschiedlich gewertet oder als unerheblich abgetan, auch zum Nachteil der Angrenzer.

Durch die mit 8 Jahren veranschlagte Bauzeit des Gesamtareals werden die Angrenzer unzumutbar belastet. Erstens durch die jahrelange Lärm-, Staub-/Schmutz- und Abgasbelastung und zweitens durch den jahrelangen Baustellenverkehr. Daran ändert sich auch nichts, wenn man die 8 Jahre in 3 plus 5 oder wie auch immer aufteilt und die Bauabschnitte einzeln betrachtet. Durch die Trennung in 2 Abschnitte werden unzumutbare Belastungen künstlich zu „nicht erheblichen“ Belastungen gemacht. Fakt ist jedoch, dass den Anwohnern sehr wohl eine erhebliche Belastung im Rahmen der Gesamtbebauung des Klostergeländes hinsichtlich der Baustellenabwicklung zugemutet wird und dies für einen Zeitraum, der über das zumutbare Maß hinausgeht.

Weiteres Beispiel ist die Erreichbarkeit des Grundstückes. Das Pflegeheim soll ausschließlich über die Albert-Magg-Straße angefahren werden. Diese zusätzlichen Fahrzeugbewegungen werden als nicht relevant eingestuft und deshalb wird zum jetzigen Zeitpunkt kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Beantragung einer Zufahrt auf das Gesamtareal von der Ulmer Straße aus gesehen. Das geplante Wohnquartier im Klosterareal mit seinen 90 Wohnungen bringt allerdings eine massive zusätzliche Verkehrsbelastung für die

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan definiert das gesamte Plangebiet als ein Areal. Daher ist hier kein Widerspruch zu erkennen. Die einzelnen Nutzungen werden in Bauabschnitten entwickelt, ähnlich wie es bei Wohngebieten im Außenbereich auch getan wird.

Kein Abwägungsbedarf

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Klostergarten“ ist mit einer Verkehrszunahme im Bereich der Albert-Magg-Straße zu rechnen. Diese betrifft vornehmlich die Andienung des Pflegeheims. Alle anderen Bereiche des Plangebiets werden zukünftig über die Ulmer Straße erschlossen. Eine Durchfahrt durch das Plangebiet

Angrenzer mit sich, sollte auch dieser Verkehr über die Albert-Magg-Straße geleitet werden. Die durch die Bebauung des Gesamtareals zunehmende Verkehrsbelastung wird uns also auch wieder in zwei Abschnitten „verkauft“.

Abhilfe sehen wir nur darin, das Klosterareal zeitnah, also ab Baubeginn ausschließlich und direkt an die Ulmer Straße anzubinden und diese Zufahrt von Anfang an auch schon für den Baustellenverkehr zu nutzen. Eine Zufahrt zur Albert-Magg-Straße ist ausschließlich für Feuerwehr, Polizei und Rettungsfahrzeuge vorzuhalten.

Ebenso beantragen wir, das sogenannte Einfügegebot nochmals kritisch zu betrachten. Auch wenn das Klosterareal nicht mehr zum Quartier Judenäcker gehört so grenzt es doch unmittelbar daran und beeinflusst durch die Art der geplanten massiven Bebauung das gesamte Quartier sehr wohl und zwar äußerst negativ und rücksichtslos, auch wenn alle rechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

soll unterbunden werden, was gleichzeitig im Plangebiet zu einer deutlichen Verkehrsberuhigung führen wird.

Wird berücksichtigt

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst. Die Baustellenzufahrt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Kein Abwägungsbedarf

4 Öffentlichkeit 4

16.05.2022

Gegen die geplante Bebauung des Klosterareals erhebe ich keine Einwände, obwohl ich den Eingriff in den Baumbestand und die Dichte der Bebauung nicht gutheiße.

Aber dass die engen Wohnstraßen, vorallem Ellerbachstr., Adolf-Gröber-Str., Albert-Magg-Str., als dauerhafte Zufahrtsstraßen während der Bauzeit (bis zu 8 Jahren!) und später für die Bewohner des Geländes und deren Besucher, sowie Anlieferungs- und Abholdienste eingeplant werden, kann nicht akzeptiert werden.

Für ein solches Verkehrsaufkommen sind die Sträßchen nicht gemacht. Das führt auf Dauer zu einer unerträglichen Belastung und Gefährdung

Kein Abwägungsbedarf

Wird berücksichtigt

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst. Die Baustellenzufahrt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

der Anwohner, sowie zu Straßenschäden, die jetzt schon ganz erheblich sind.

Gegen diese geplante Nutzung der Wohnstraßen wehre ich mich entschieden und lege Widerspruch ein.

Eine Zufahrt von der Ulmer Straße her ist eigentlich die einzig mögliche, sozial verträgliche, und sollte von der Stadt und dem Bauträger mit allen Mitteln angestrebt werden.

Das mag schwierig sein, aber „wo ein Wille ist, ist auch ein Weg“.

5 Öffentlichkeit 5

19.05.2022

Zum Bebauungsplan „Klostergarten“ haben wir Einwände, Bedenken und Vorschläge, die wir im Folgenden ausführen möchten.

Der Wunsch der Steyler Missionarinnen, das Klosterareal zu verkaufen und umzunutzen, ist für uns nachvollziehbar und verständlich, nicht jedoch die Art und Weise, wie mit diesem sensiblen, grünen und artenreichen Areal nun umgegangen wird.

Dass genügend Wohnraum, sowie ausreichend Pflegeplätze geschaffen werden müssen, ist nicht von der Hand zu weisen, ob dafür aber Obstwiesen und parkähnliche Strukturen mit (laut unterer Naturschutzbehörde) schützenswerten und zu erhaltenden Bäumen zum Opfer fallen müssen, ist fraglich.

Es ist bekannt, dass in Deutschland täglich rund 54 ha Fläche versiegelt werden, was 6,25 m² pro Sekunde entspricht! (Quelle: Umweltbundesamt) Die Flächenversiegelung zukünftig zu minimieren,

Kein Abwägungsbedarf

Ein Großteil des Gehölzbestandes kann erhalten werden. Die zu erhaltenden Bäume sind als Pflanzenerhalt in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Für Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen oder die artenschutzrechtliche Relevanz haben, ist in der Regel ein Ausgleich vorzunehmen. Der Streuobstbestand ist nicht geschützt i. S. d. § 33a NatSchG

Kein Abwägungsbedarf

§ 1a Abs. 2 BauGB formuliert genau aus diesem Grund den zentralen Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam

fängt genau bei solchen Großprojekten an. Längst gibt es ressourcen- und flächenschonendere Lösungen wie etwa die Umnutzung bestehender Gebäude. Dies wäre hier im bestehenden Klostergebäude möglich! Zudem wäre der Begriff „Klostergarten“ nicht nur eine Worthülse, sondern könnte tatsächlich die Grundstrukturen eines Gartens erhalten.

Die Gesamtbebauung des vorliegende Bebauungsplan ist in vielerlei Hinsicht zu groß, zu dicht und sprengt nicht nur den Rahmen des Grundstücks selbst, sondern auch die damit verbundene Infrastruktur der unmittelbaren Umgebung. Als direkte Nachbarn des „Klostergartens“ haben wir bereits mehrfach auf die zu befürchtenden und mit Beginn des ersten Teilbauabschnittes bereits eingetretenen Mißstände aufmerksam gemacht.

Im Folgenden werden die Punkte zu Verkehr, Großbaustelle und -zufahrt, Staub- und Lärmbelästigung, sowie mögliche Spätfolgen der Flächenversiegelung nochmals aufgeführt:

Grundsätzlich sehen wir den „Klostergarten“ als ein Areal an. Beeinträchtigungen und Belastungen, die wir explizit noch ausführen, bewerten wir somit im Gesamten. Sie werden nicht dadurch minimiert, indem - laienhaft ausgedrückt - Bauabschnitte, Unterbauabschnitte etc. uns vorgaukeln, dass sie im Rahmen des Normalen und somit für uns Anwohner zumutbar seien. Dieser Sichtweise widersprechen wir

und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Eine bauliche Entwicklung im Außenbereich führt ebenso zu einem extrem hohen Flächenverbrauch und greift in der Regel empfindlich in den Naturhaushalt ein. Flächen sind ein endliches Gut, weshalb die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung wichtige Aspekte der Innenentwicklung sind.

Kein Abwägungsbedarf

Wie bereits in öffentlicher Sitzung des Bauausschusses aufgezeigt, hält das Areal Größtenteils die Dichtewerte für ein allgemeines Wohngebiet ein. Wie oben ausgeführt, werden somit die Ziele der Innenentwicklung weiter verfolgt.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan definiert das gesamte Plangebiet als ein Areal. Daher ist hier kein Widerspruch zu erkennen. Die einzelnen Nutzungen werden in Bauabschnitten entwickelt, ähnlich wie es bei Wohngebieten im Außenbereich auch getan wird.

entschieden. Bis zu einer im Bebauungsplan vorgeschlagenen Gesamtbebauung des „Klostergartens“ vergehen mindestens 6-8 Jahre. Dies bedeutet für die Angrenzer und für die Anwohner der Albert-Magg-Straße, dass durch die Baustellen und den Baustellenverkehr die Wohn- und Lebensqualität für diesen Zeitraum erheblich beeinträchtigt wird. Die aktuelle Situation in der Baubranche macht einen Bauzeitraum von eher mehr als 8 Jahren wahrscheinlich.

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird auf die Baustellen-Gesamtsituation nicht eingegangen. Ebenso wenig auf Baustellen-zufahrten und mögliche Alternativen und/oder Behelfszufahrten. Die bestehende und die zukünftige Baustellenzufahrt zum „Klostergarten“ ist grundsätzlich über die Albert-Magg-Straße.

Anfang 2022 wurde mit umfangreichen Bauarbeiten im „Klostergarten“ begonnen. Die Anzahl der täglichen LKW-Fahrten aufgrund Abrissarbeiten, Baugrunderschließung etc. erfolgt im 10 Min. Takt. Die Fahrten aus dem unbefestigten Bauareal über die Albert-Magg-Straße bringt eine erhebliche Lärm- und Staubbelastung mit sich. Anlieferungen von Großgeräten, Baumaschinen und Bauteilen mittels LKW-Aufliegern führen dazu, dass die Albert-Magg-Straße immer wieder versperrt wird. Verschärfend kommt dazu, dass durch die Sperrung der Kapellenstraße die Ellerbachstraße und die Adolf-Gröber-Straße als Ausweich- und Umgehungsstraßen genutzt werden. Eine wesentliche Erhöhung der Gefahrensituationen in den betroffenen Kreuzungsbereichen ist festzustellen. Wir zweifeln an der Zulässigkeit, dass es im

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan hat nicht die Aufgabe den Bauablauf zu regeln, da es hierfür ein kein Instrumentarium nach dem Baugesetzbuch gibt. Es fehlt also eine Rechtsgrundlage dies auf Ebene des Bebauungsplans umzusetzen.

Die Erschließung eines Plangebiets ist dennoch ein sehr wichtiges und zentrales Element der verbindlichen Bauleitplanung. Über die Albert-Magg-Straße und über die geplante Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet ist eine ausreichende Erschließung des künftigen Wohngebiets zu erwarten.

Kein Abwägungsbedarf

Baustellenbereich und in der Albert-Magg-Straße für die Andienung mit Großraumfahrzeugen keine Wendemöglichkeit gibt. Diese Fahrzeuge sind gezwungen, rückwärts aus der Albert-Magg-Straße auf die Ulmer Straße auszufahren. Ferner ist festzustellen, dass die Großfahrzeuge beim Ein- und Ausfahren aus dem Baustellenbereich aufgrund der Straßenbreite der Albert-Magg-Straße die dortigen Gehwege befahren. Schäden an den Randsteinen sind heute schon festzustellen.

Der Weg zur Kita Gregorianum führt viele Eltern und Kinder über die Albert-Magg-Straße. In der Albert-Magg-Straße befindet sich ein Zugang zu dieser Kita. Die beschriebene Verkehrssituation, Umleitung, Baustellenverkehr, Rückwärtsfahrten und Fahrten über Gehwege erhöht auch die Gefahrenlage für diesen Personenkreis. Mit den geschilderten Verkehrsbelastungen geht die erhöhte Lärmbelastung einher! Die geschilderten Belastungen und Gefahrenlage werden für die nächsten 8 Jahre existent sein.

Kein Abwägungsbedarf

Die Verkehrssituation wird sich unserer Ansicht nach mit Fertigstellung einzelner Bauabschnitte nicht verbessern, sondern weiter verschlechtern. Mit Fertigstellung des Rohbaus Pflegeheim werden Handwerker für den Innenausbau kommen. Gleichzeitig werden Baumaßnahmen für das neue Wohnheim und Tagespflege fortgeführt. Mit Fertigstellung und Belegung des Pflegeheims werden die Abrissarbeiten des Klostergebäudes erfolgen. Abrissarbeiten, Neubauerstellung und Betrieb des Pflegeheims laufen gleichzeitig. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen (Investor IllerSenio) - Neubau einer Pflegeeinrichtung mit angegliederten Apartments, Neubau einer Wohnanlage für betreutes Wohnen-, Neubau einer Tagespflegeeinrichtung - wird mit der Erstellung der 9 Wohneinheiten (Investor Fa. Schmid) begonnen. Mit den Fertigstellungen, dem anschließenden laufenden Betrieb und den weiteren Bauabschnitten kommt es gegenüber heute zu einer Vielzahl von Baustellenfahrzeugen, Handwerkern, Beschäftigten, Bewohnern und Versorgern, welche

Kein Abwägungsbedarf

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Klostergarten“ ist mit einer Verkehrszunahme im Bereich der Albert-Magg-Straße zu rechnen. Diese wurde berechnet und liegt im Bereich einer regulären Wohnstraße / Sammelstraße und stellt damit keine unzumutbare Belastung dar.

gleichzeitig die Stellflächen im „Klostergarten“ - sofern diese schon existieren --und die Albert-Magg-Straße nutzen. Es ist zu befürchten, dass über einen längeren Zeitraum auf umliegende Straßenzüge und Stellflächen ausgewichen wird.

Dieses Szenario zeichnet sich nicht nur für die nächsten 3 Jahre, sondern eher für die nächsten 8 Jahre ab. Wir sehen diese Tatsachen und den Zeitraum als nicht zumutbar an. Teilweise Abhilfe könnte durch die vorgeschlagene Zufahrt von der Ulmer Straße aus in das Baugebiet „Klostergarten“ geschaffen werden. Diese Zufahrt müsste dringend und sofort sowohl als Bauzufahrt für alle Bauabschnitte im Areal, als auch für die spätere Nutzung erstellt werden.

Trotz dieser Zufahrt von der Ulmer Straße aus ist damit zu rechnen, dass während der Bauphase und einem laufenden Betrieb in den Tages- und Pflegeeinrichtungen, Handwerker und Beschäftigte auf die angrenzenden Straßenzüge ausweichen.

Und somit kommen wir zu einem weiteren Punkt unserer Stellungnahme. Wir schlagen vor, neben den bisher durchgeführten Verkehrszählungen und Erfassungen ein Verkehrskonzept für das Wohnquartier „Judenäcker“ und „Klostergarten“ zu erstellen. Im Gespräch mit vielen Anwohnern im Wohnquartier „Judenäcker“ wurde deutlich, dass ein solches Konzept mehrheitlich, schon lange vorgeschlagen und als notwendig erachtet wird. Deutlich wurde, dass der „Klostergarten“ nicht zur Durchfahrtsstraße werden darf. Dem Vorschlag, eine Zufahrt von der Ulmer Straße aus zu schaffen und den Durchgangsverkehr mittels eines Pollers zur Albert-Magg-Straße zu verhindern, stimmen wir unumwunden zu.

Die „neue“ Zufahrt Ulmer Straße (einschließlich Baustellenzufahrt) könnte in der Planung und Ausführung auch die 100 m stadtauswärts liegende Haltestelle des ÖPNV mitberücksichtigen. Momentan ist diese

Wird berücksichtigt

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass eine Erschließung mittels Linksabbiegespur von der Ulmer Straße in das Plangebiet vorgesehen wird. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst. Die Baustellenzufahrt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Kein Abwägungsbedarf

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Klostergarten“ ist mit einer Verkehrszunahme im Bereich der Albert-Magg-Straße zu rechnen. Diese betrifft vornehmlich die Andienung des Pflegeheims. Alle anderen Bereiche des Plangebiets werden zukünftig über die Ulmer Straße erschlossen. Eine Durchfahrt durch das Plangebiet soll unterbunden werden, was gleichzeitig im Plangebiet zu einer deutlichen Verkehrsberuhigung führen wird.

Wird berücksichtigt

Im Zuge der Planung und Herstellung der Linksabbiegespur werden auch die Haltestellen des

Haltestelle unbefestigt und für Ein- und Aussteigende eine Zumutung, insbesondere bei schlechtem Wetter. Auch der an der neuen Zufahrt vorbeiführende Rad- und Gehweg könnte im Gesamtkonzept mit der Haltestelle sicherer gemacht werden.

Ein weiteres Anliegen für uns stellt die Flächenversiegelung dar. Geplant ist bisher, dass Regen- und Oberflächenwasser in eine Versickerung im Bereich der Parkanlage zwischen Ulmer Straße und neuem Pflegeheim zu leiten. Käme nun zusätzlich Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen aus dem Wohnquartier hinzu, haben wir Bedenken, dass unser Wohnhaus (Baujahr 1929) durch Druckwasser Schaden nimmt. Druckwasser bei uns im Kellerbereich ist seit Jahren festzustellen. Es ist minimal und hält sich in Grenzen. Dieser Umstand sollte nicht durch Flächenversiegelungen geändert werden. Klimaprognosen, Starkregen und ähnliche Faktoren müssen mitberücksichtigt werden.

Noch eine Anmerkung zum Thema Lärm. Die Anwohner in der Albert-Magg-Straße sind heute schon erheblich durch den Straßenlärm belastet. Wie hoch diese Belastung ist, zeigt die Planung des Pflegeheims. Herr Rommel, IllerSenio, als „Ortsfremder“, hat die Lärmquellen Ulmer Straße und ARAL-Tankstelle bei einer Ortsbegehung als derart laut empfunden, dass er für das neue Altenpflegeheim den Bau einer Lärmschutzwand eingeplant hat.

Wir sind der Meinung, der Zweck "Wohnraumschaffung" heiligt nicht alle Mittel. Auch nicht, wenn die Initialzündung des Projekts von einem ehemaligen Kloster ausgeht.

öffentlichen Personennahverkehrs, die Geh- und Radwege sowie die Querungsmöglichkeiten mitbetrachtet.

Kein Abwägungsbedarf

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder zu verrieseln (s. § 55 WHG). Dementsprechend sieht das Erschließungskonzept vor, das anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Bei stärkeren Regenereignissen gibt es einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation. Die Beseitigung von Niederschlagswasser hat schadlos zu erfolgen. Hierfür benötigt der Erschließungsträger die Genehmigung der zuständigen Behörden, die eben diese Belange prüfen.

Kein Abwägungsbedarf

Die Lärmaktionsplanung der Stadt Laupheim zeigt, dass die Gebäude an der Albert-Magg-Straße nicht übermäßig vom Straßenverkehrslärm betroffen sind bzw. die einschlägigen Lärmwerte eingehalten werden. Die Lärmschutzfenster und -wände werden vorbeugend und nicht auf Grundlage von überschrittenen Lärmwerten vorgesehen.

6 Öffentlichkeit 6

20.05.2022

Zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:

Die östlich des Bebauungsplangebiets gelegene Parkanlage „Höhenanlage“ mit einem Messgehalt von 25.000 qm wurde im vergangenen Jahrhundert von unseren Vorfahren geschaffen. Sie ist heute eine „grüne Lunge“ inmitten teils verdichteter Wohngebiete. Unmittelbar grenzen an die Parkanlage ein Hochhaus mit 16 und eines mit 10 Geschossen an. Zusammen mit dem über 27.000 qm großen Klosterareal war es eine einzigartige Grünzone inmitten von Wohngebieten. Leider wird das Klosterareal nunmehr bebaut. Entlang der Parkanlage sind Wohngebäude vorgesehen. Ich hätte es lieber gesehen, wenn dort - zumindest teilweise Flächen als Standorte für eine Kindertagesstätte, für einen Altentreff u. ä. reserviert worden wären. Für derartige Einrichtungen wäre eine unmittelbar angrenzende Parkanlage - mit einem Kinderspielfeld - vorteilhaft gewesen.

Für die Parkanlage sollte - auch im Hinblick auf eventuelle zusätzliche Freizeiteinrichtungen - wie Minigolf u.ä. - ausreichend viele Stellplätze in der näheren Umgebung vorgesehen werden. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Stellplätze sind keinesfalls ausreichend - bei Berücksichtigung der geplanten Wohnbebauung, den Aktivitäten des Klosters und den Besuchern der Alten- und Pflegeeinrichtungen. Es sollte daher im bisher als Wohngebiet vorgesehenen Gebiet an der Ecke Albert-Magg-Straße/Süßmuthstraße ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen werden. Als vielleicht weniger gute Alternative könnten entlang der Süßmuthstraße senkrecht, schräg oder längs angeordnete Stellplätze vorgesehen werden mit einer Wendemöglichkeit in Höhe der bestehenden Zufahrt zur Parkanlage. Die Teilerstörung der Höhenanlage zur Schaffung von Stellplätzen wäre eine große Sünde und kann nicht verantwortet werden.

Kein Abwägungsbedarf

Es handelt sich um ein Privatgrundstück, welches einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Die Schaffung von Wohnraum sowie die Bereitstellung von Pflegeplätzen gehören zu den dringendsten Zukunftsthemen. Deshalb unterstützt die Stadt Laupheim die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie die weitere sozialgerechte Bodennutzung in Form eines Pflegeheims, welches später der gesamten Stadtgesellschaft zu Gute kommt.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan setzt für Wohneinheiten mit 3 oder mehr Zimmern 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit fest. In Wohneinheiten mit weniger als 3 Zimmern bleibt es bei der Vorgabe 1 Stellplatz pro Wohneinheit aus der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Außerdem bietet der Bebauungsplan an verschiedenen Stellen zusätzliche öffentliche Stellplätze an, sodass auch Besucher ausreichend Möglichkeiten zum Parken haben. Bedarfe der Höhenanlagen müssen nicht im Plangebiet gedeckt werden. Pläne zu weiteren Freizeitnutzungen in der Höhenanlage liegen der Stadt derzeit nicht vor. Der Betreiber hätte sich dann um die Bereitstellung von notwendigen Stellplätzen zu kümmern. Dies ist nicht Aufgabe des Investors

Jetzt müssen die Weichen für die Zukunft gestellt werden – und dazu gehört auch die Berücksichtigung des Stellplatzproblems. Deshalb sollte die Baufläche zugunsten einer Parkplatzfläche reduziert werden.

Kein Abwägungsbedarf

Mit Blick auf Mangel an Wohnraum werden keine bestens für Wohnbau geeigneten Flächen für die Erstellung von Parkplätzen zurückgehalten. Der Besuch eines Parks sollte nicht mit dem Auto sondern idealerweise zu Fuß oder mit dem Fahrrad erfolgen. Insofern wird auch keine Notwendigkeit für die Schaffung von Stellplätzen gesehen.
